

# Ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR)

du 4 octobre 1993 (Etat le 1<sup>er</sup> janvier 2014)

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu les art. 7, al. 1, 10, al. 2, et 86, al. 2, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)<sup>1, 2</sup>

*arrête:*

## Section 1 Valeur de rendement

### Art. 1 Mode et période de calcul

<sup>1</sup> Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente), calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond, en moyenne pluri-annuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

<sup>2</sup> Pour calculer la rente, le revenu d'exploitation est réparti en règle générale entre les deux facteurs de production, à savoir le capital et le travail, au prorata des prétentions y afférentes. La part du revenu du capital afférente au domaine rural en constitue la rente.

<sup>3</sup> Par période de calcul, on entend les années 1994 à 2010. La valeur de rendement est établie sur la base de la moyenne des rentes de domaine calculées pour ladite période et d'un taux d'intérêt moyen de 4,41 %.<sup>3</sup>

### Art. 2<sup>4</sup> Estimation<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole figure à l'annexe 1.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Les normes et les taux figurant à l'annexe 1 lient les organes d'estimation.<sup>7</sup>

RO 1993 2904

<sup>1</sup> RS 211.412.11

<sup>2</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>3</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>4</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 oct. 1995, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 1996 (RO 1995 5147).

<sup>5</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>6</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>7</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>3</sup> L'estimation doit tenir compte des jouissances, droits, charges et servitudes attachés aux immeubles et aux entreprises agricoles.

<sup>4</sup> Le résultat de l'estimation fera l'objet d'un procès-verbal.

## Section 1a<sup>8</sup> Calcul de l'unité de main-d'œuvre standard

### Art. 2a

<sup>1</sup> Les facteurs mentionnés à l'art. 3 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole<sup>9</sup> s'appliquent pour fixer la taille de l'entreprise selon les unités de main-d'œuvre standard (UMOS).

<sup>2</sup> En complément de l'al. 1, il convient de prendre en compte les suppléments et facteurs ci-après:

a.	vaches laitières dans une exploitation d'estivage	0,015 UMOS/ pâquier normal
b.	autres animaux de rente dans une exploitation d'estivage	0,010 UMOS/ pâquier normal
c.	pommes de terre	0,045 UMOS/ha
d.	petits fruits et baies, plantes médicinales et aromatiques	0,300 UMOS/ha
e.	viticulture avec vinification	0,300 UMOS/ha
f.	serres reposant sur des fondations permanentes	0,900 UMOS/ha
g.	tunnels ou châssis	0,450 UMOS/ha
h.	production de champignons dans des tunnels ou des bâtiments	0,060 UMOS/are
i.	production de champignons de Paris dans des bâtiments	0,250 UMOS/are
j.	production chicorée Witloof dans des bâtiments	0,250 UMOS/are
k.	production de pousses de légumes et de salade dans des bâtiments	1,000 UMOS/are
l.	horticulture productrice: serres reposant sur des fondations en dur et tunnels pour plantes en récipients (pots)	2,400 UMOS/ha
m.	cultures d'arbres de Noël	0,045 UMOS/ha
n.	forêt faisant partie de l'exploitation	0,012 UMOS/ha . <sup>10</sup>

<sup>8</sup> Introduite par le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2004 (RO 2003 4539).

<sup>9</sup> RS 910.91

<sup>10</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 oct. 2013, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2014 (RO 2013 3705).

<sup>3</sup> Les animaux visés à l'al. 2, let. a et b, détenus en propre ou appartenant à des tiers et qui sont gardés dans des exploitations d'estivage ne sont imputables que si l'exploitation d'estivage faisant partie de l'entreprise agricole est gérée pour le compte et aux risques et périls de l'exploitant.<sup>11</sup>

<sup>4</sup> Le supplément pour la transformation, le stockage et la vente dans des installations existantes de produits issus de la propre production agricole se calcule en UMOS selon le travail effectif.<sup>12</sup>

<sup>5</sup> Pour les cultures de l'horticulture productrice, l'attribution des facteurs UMOS et des suppléments visés aux al. 1 et 2 s'effectue par analogie.<sup>13</sup>

## Section 2    Mention au registre foncier

### Art. 3            Exceptions à l'obligation de mentionner

<sup>1</sup> Les mentions prévues par l'art. 86, al. 1, let. b, LDFR ne peuvent être exceptées que si l'utilisation non agricole des immeubles concernés a été autorisée conformément à la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>14</sup> (LAT).

<sup>2</sup> Les immeubles qui font partie d'une entreprise accessoire non agricole au sens de l'art. 3, al. 2, LDFR font obligatoirement l'objet d'une mention.

### Art. 4            Radiation d'office des mentions

<sup>1</sup> Les autorités qui édictent les plans d'affectation conformément à la LAT<sup>15</sup> ordonnent la radiation d'office des mentions lorsque celles-ci sont devenues sans objet à la suite d'une modification définitive du plan d'affectation.

<sup>2</sup> Les autorités qui accordent les autorisations conformément à l'art. 60, let. a, LDFR ordonnent la radiation d'office des mentions pour les nouveaux immeubles si elles sont devenues sans objet.

<sup>11</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 oct. 2013, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2014 (RO **2013** 3705).

<sup>12</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 oct. 2013, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2014 (RO **2013** 3705).

<sup>13</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 juin 2008, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> sept. 2008 (RO **2008** 3587).

<sup>14</sup> RS **700**

<sup>15</sup> RS **700**

### Section 3 Coordination des procédures et voies de droit<sup>16</sup>

#### Art. 4a<sup>17</sup> Coordination des procédures

<sup>1</sup> Dans la procédure d'octroi d'une dérogation à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement de même que dans la procédure d'octroi d'une décision en constatation y relative ou de non-application de la LDFR, l'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de cette loi transmet le dossier pour décision à l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 25, al. 2, LAT<sup>18</sup>) lorsqu'une construction ou une installation se trouve sur le bien-fonds concerné et qu'elle est située hors de la zone à bâtir au sens du droit de l'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> L'autorité compétente en matière d'autorisation au sens de la LDFR ne se prononce alors que s'il existe une décision exécutoire fondée sur le droit de l'aménagement du territoire et constatant la légalité de l'affectation de la construction ou de l'installation.

<sup>3</sup> Il n'est pas nécessaire de procéder à la coordination des procédures s'il est évident:

- a. qu'aucune dérogation au sens de la LDFR ne peut être accordée; ou que
- b. que le bien-fonds considéré doit rester soumis à la LDFR.

#### Art. 5 Compétence de l'Office fédéral de la justice<sup>19</sup>

<sup>1</sup> L'Office fédéral de la justice a qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral contre les décisions sur recours rendues en dernière instance cantonale, fondées sur la LDFR ou sur la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole<sup>20,21</sup>

<sup>2</sup> Les décisions rendues en dernière instance cantonale sont notifiées à l'Office fédéral de la justice.

### Section 4 Dispositions finales

#### Art. 6 Abrogation du droit en vigueur

Sont abrogés:

<sup>16</sup> Anciennement avant l'art. 5. Nouvelle teneur selon l'art. 51 de l'O du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> sept. 2000 (RO 2000 2047).

<sup>17</sup> Introduit par l'art. 51 de l'O du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> sept. 2000 (RO 2000 2047).

<sup>18</sup> RS 700

<sup>19</sup> Introduit par l'art. 51 de l'O du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> sept. 2000 (RO 2000 2047).

<sup>20</sup> RS 221.213.2

<sup>21</sup> Nouvelle teneur selon le ch. II 18 de l'O du 8 nov. 2006 portant adaptation d'ordonnances du Conseil fédéral à la révision totale de la procédure fédérale, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2007 (RO 2006 4705).

- a. l'ordonnance du 28 décembre 1951<sup>22</sup> sur l'estimation des domaines et des biens-fonds agricoles;
- b. l'ordonnance du 16 novembre 1945<sup>23</sup> sur le désendettement de domaines agricoles;
- c. l'ordonnance du 16 novembre 1945<sup>24</sup> visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles;
- d. les art. 37 à 44 de l'ordonnance du 30 octobre 1917<sup>25</sup> sur l'engagement du bétail.

**Art. 7**            Modification du droit en vigueur

...<sup>26</sup>

**Art. 8**            Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994.

<sup>22</sup> [RO 1951 1295, 1979 804, 1986 975]

<sup>23</sup> [RS 9 110, RO 1952 1148 art. 1<sup>er</sup>, 1962 1315 art. 54 al. 1 ch. 4]

<sup>24</sup> [RS 9 142]

<sup>25</sup> RS 211.423.1

<sup>26</sup> Les mod. peuvent être consultées au RO 1993 2904.

*Annexe I<sup>27</sup>*

<sup>27</sup> Anciennement appendice. Cette annexe et ses mod. ne sont pas publiées au RO. Elles peuvent être commandées à l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), Vente des publications fédérales, 3003 Berne (voir RO **1995** 5147, **2003** 4539).

<sup>28</sup> Introduite par le ch. II de l'O du 25 oct. 1995 (RO **1995** 5147). Abrogée par le ch. II al. 2 de l'O du 26 nov. 2003, avec effet au 1<sup>er</sup> fév. 2004 (RO **2003** 4539).

