

Ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR)

du 4 octobre 1993 (État le 1^{er} avril 2018)

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)^{1,2}

arrête:

Section 1 Valeur de rendement

Art. 1³ Mode et période de calcul

¹ Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

² 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 *pro rata* des prétentions y afférentes. La part du revenu du capital afférente au domaine rural en constitue la rente.

³ Par période de calcul, on entend les années 2009 à 2024. 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 4,24%.

Art. 2⁴ Estimation⁵

¹ Les dispositions pour l'estimation de la valeur de rendement agricole figurent à l'annexe. Les principes suivants s'appliquent:

- a. en ce qui concerne les entreprises agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments alpestres, le logement du chef d'exploitation et les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole sont estimés conformément aux dispositions agricoles du guide d'estimation; les constructions ou parties de constructions qui servent à des activités accessoires proches de

RO 1993 2904

¹ RS 211.412.11

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

³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 999).

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

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

l'agriculture sont estimées sur la base des résultats d'exploitation conformément à la description dans le guide d'estimation; les logements en sus du logement du chef d'exploitation et les bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles sont estimés selon les dispositions non agricoles;

- b. en ce qui concerne les immeubles agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments alpestres sont estimés conformément aux dispositions du guide d'estimation; les logements, éléments du bâti et autres bâtiments destinés à des activités accessoires non agricoles doivent être estimés selon les dispositions non agricoles.⁶

² Les dispositions et les taux figurant à l'annexe lient les organes d'estimation.⁷

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

⁴ Le résultat de l'estimation fera l'objet d'un procès-verbal.

Section 1a⁸ Calcul de l'unité de main-d'œuvre standard

Art. 2a⁹

¹ Les facteurs mentionnés à l'art. 3 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole (OTerm)¹⁰ s'appliquent pour calculer le nombre d'unités de main-d'œuvre standard (UMOS) par entreprise. D'ici au 1er juillet 2016, les facteurs mentionnés à l'art. 3 OTerm, qui étaient en vigueur jusqu'à fin 2015, s'appliquent pour calculer le nombre d'unités de main-d'œuvre standard (UMOS) par entreprise.¹¹

² 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 | 0,016 UMOS/ pâquier normal |
| b. autres animaux de rente dans une exploitation d'estivage | 0,011 UMOS/ pâquier normal |
| c. pommes de terre | 0,039 UMOS/ha |
| d. petits fruits et baies, plantes médicinales et aromatiques | 0,323 UMOS/ha |
| e. viticulture avec vinification | 0,323 UMOS/ha |

⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 999).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 999).

⁸ Introduite par le ch. I de l'O du 26 nov. 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4539).

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 oct. 2015, al. 1 en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2016 et al. 2 à 9 depuis le 1^{er} juil. 2016 (RO 2015 4487).
RS 910.91

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 oct. 2015, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2016 (RO 2015 4487).

f. serres reposant sur des fondations permanentes	0,969 UMOS/ha
g. tunnels ou châssis	0,485 UMOS/ha
h. production de champignons dans des tunnels ou des bâtiments	0,065 UMOS/are
i. production de champignons de Paris dans des bâtiments	0,269 UMOS/are
j. production de chicorée Witloof dans des bâtiments	0,269 UMOS/are
k. production de pousses de légumes et de salade dans des bâtiments	1,077 UMOS/are
l. horticulture productrice: serres reposant sur des fondations en dur et tunnels pour plantes en récipients (pots)	2,585 UMOS/ha
m. cultures d'arbres de Noël	0,048 UMOS/ha
n. forêt faisant partie de l'exploitation	0,013 UMOS/ha.

³ En ce qui concerne les cultures visées à l'al. 2, let. f, g et l, la surface totale des installations est imputable.

⁴ En ce qui concerne les cultures visées à l'al. 2, let. h à k, la surface de référence correspond à la surface de la couche (surface du substrat, surface de production) ou pour la production au moyen de blocs, de cylindres ou de bacs tridimensionnels, à la surface au sol de ces équipements, espaces intermédiaires inclus (sans les couloirs de circulation). Lorsqu'il s'agit d'installations à plusieurs étages (étagères), les surfaces sont additionnées.

⁵ 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.

⁶ Un supplément de 0,05 UMOS par 10 000 francs de prestation brute est accordé pour la transformation, le stockage et la vente dans des installations autorisées, propres à l'exploitation, de produits issus de la propre production agricole. La prestation brute doit figurer dans la comptabilité financière.

⁷ Un supplément de 0,05 UMOS par 10 000 francs de prestation brute est accordé pour l'exercice, dans des installations autorisées, d'activités proches de l'agriculture au sens de l'art. 12b OTerm. La prestation brute doit figurer dans la comptabilité financière. Le supplément est plafonné à 0,4 UMOS.

⁸ Le supplément visé à l'al. 7 n'est accordé que si l'exploitation atteint la taille d'au moins 0,8 UMOS du fait de ses activités visées aux al. 1 à 6.

⁹ Pour les cultures de l'horticulture productrice, les facteurs UMOS visés aux al. 1 à 4 s'appliquent par analogie.

Section 2 Mention au registre foncier

Art. 3 Exceptions à l'obligation de mentionner

¹ 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 territoire¹² (LAT).

² 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

¹ Les autorités qui édictent les plans d'affectation conformément à la LAT¹³ 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.

² 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.

Section 3 Coordination des procédures et voies de droit¹⁴

Art. 4a¹⁵ Coordination des procédures

¹ 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, LAT¹⁶) 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.

² 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.

³ 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.

¹² RS 700

¹³ RS 700

¹⁴ 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^{er} sept. 2000 (RO 2000 2047).

¹⁵ Introduit par l'art. 51 de l'O du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2000 (RO 2000 2047).

¹⁶ RS 700

Art. 5 Compétence de l'Office fédéral de la justice¹⁷

¹ 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^{18,19}

² 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:

- a. l'ordonnance du 28 décembre 1951²⁰ sur l'estimation des domaines et des biens-fonds agricoles;
- b. l'ordonnance du 16 novembre 1945²¹ sur le désendettement de domaines agricoles;
- c. l'ordonnance du 16 novembre 1945²² visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles;
- d. les art. 37 à 44 de l'ordonnance du 30 octobre 1917²³ sur l'engagement du bétail.

Art. 7 Modification du droit en vigueur

...²⁴

Art. 8 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 1994.

¹⁷ Introduit par l'art. 51 de l'O du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2000 (RO **2000** 2047).

¹⁸ RS **221.213.2**

¹⁹ Nouvelle teneur selon le ch. II 18 de l'O du 8 nov. 2006 portant adaptation d'O du CF à la révision totale de la procédure fédérale, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2007 (RO **2006** 4705).

²⁰ [RO **1951** 1295, **1979** 804, **1986** 975]

²¹ [RS **9** 110, RO **1952** 1148 art. 1^{er}, **1962** 1315 art. 54 al. 1 ch. 4]

²² [RS **9** 142]

²³ RS **211.423.1**

²⁴ Les mod. peuvent être consultées au RO **1993** 2904.

*Annexe*²⁵
(art. 2, al. 1 et 2)

Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

²⁵ Anciennement annexe 1. Cette annexe n'est pas publiée au RO (RO **1995** 5147, **2003** 4539, **2018** 999). Commande: Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL), Diffusion des publications, 3003 Berne, www.bundespublikationen.admin.ch; Téléchargement: www.blw.admin.ch > OFAG > Instruments > Droit foncier rural et bail à ferme agricole > Droit foncier.

²⁶ 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^{er} fév. 2004 (RO **2003** 4539).

