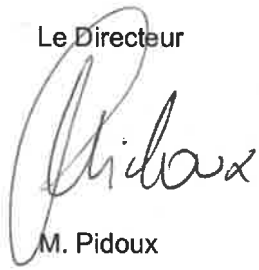


Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Procédure de consultation sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+

Procedura di consultazione sull'attuazione della mozione 22.4253 Disgiungere il diritto fondiario rurale dalla PA22+

Organisation / Organizzazione	Association vaudoise de promotion des métiers de la terre, Prométerre
Adresse / Indirizzo	Jordils 1, cp 1080, 1001 Lausanne
Datum / Date / Data	Lausanne, le 5 décembre 2024 Le Directeur  M. Pidoux Le Président  C. Baehler

Wir bitten Sie, keine Formatierungsänderungen im Formular vorzunehmen und kein Bild einzufügen. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme als **Word-Dokument** elektronisch an gever@blw.admin.ch. Vielen Dank!

Nous vous prions de ne pas modifier le formatage de ce formulaire et de ne pas y insérer d'images. Merci d'envoyer votre prise de position **en format Word** par courrier électronique à gever@blw.admin.ch. Merci beaucoup !

Si prega di non modificare la formattazione del modulo e di non inserire immagini. Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri sotto forma di **documento Word** all'indirizzo di posta elettronica gever@blw.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Le droit foncier rural joue un rôle central pour notre agriculture et a fait ses preuves. Conformément aux buts formulés dans son article 1, il encourage la propriété foncière rurale et vise en particulier à maintenir les entreprises agricoles familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi qu'à améliorer leurs structures. Il permet de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles et de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles.

Le droit foncier rural correspond aux attentes de notre société favorable à une agriculture familiale, en permettant à ces familles de disposer durablement de leur outil de travail principal qu'est le foncier, tout en conservant une structure de coûts dont profitent aussi les consommateurs de notre pays, dans le contexte d'une préoccupation constante de transmettre la terre et les domaines agricoles dans le meilleur état de productivité aux générations suivantes.

Globalement, Prométerre salue les adaptations proposées en adhérant aux principes qui les soutendent et qui ne remettent pas en cause le fondement de ce droit essentiel pour les familles paysannes. En l'adaptant sans excès aux évolutions de notre société, cette révision manque toutefois d'une vue d'ensemble des dispositions de droit privé, notamment en ce qui concerne les droits afférents aux personnes morales ou à leurs ayants-droit économiques. C'est pourquoi des adaptations sont toutefois nécessaires et proposées sur certains points pour que la position de l'exploitant à titre personnel soit réellement renforcée, respectivement afin que l'évolution des structures puisse se réaliser positivement en phase avec les contraintes de la politique agricole et les aspirations et capacités financières des repreneurs de domaines.

Prométerre demande enfin que le Message qui accompagnera cette révision partielle soit complété, notamment en rappelant les objectifs du droit foncier rural, en expliquant les changements proposés, notamment sociétaux et économiques, et en donnant des explications précises au sujet des modifications des articles de loi afin de disposer d'informations subsidiaires permettant une application bien ordonnée des nouvelles règles instaurées, notamment à l'attention des tribunaux civils et des autorités foncières, mais aussi à celle des familles paysannes qui en sont les premières concernées.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Remplacement du DFJP par le DEFR (art. 79, 88, 90 et 91)	Renoncer à cette modification dans l'organisation des Départements, en rappelant que la LDFR est avant tout une déclinaison du Code civil par une loi spéciale.	Prométerre doute de l'opportunité de la reprise de la compétence du DFJP par l'OFAG (au nom du DEFR), Cela ne va pas améliorer la sécurité juridique et la pertinence des dispositions de droit privé, essentielles dans la LDFR qui est un appendice du Code civil, étant entendu que le nouveau département qui sera en charge ne détient aucune compétence juridique spécifique ou expérimentée dans le domaine du droit civil, ce que la présente révision laisse entrevoir.
Art. 2, al 2, let e (nouvelle)	e. (nouveau) Droit de superficie distinct et permanent autorisé conformément à l'art. 60, al. 1, let. f, même si la surface est inférieure à celle prévue à l'art. 2, al. 3.	Avec la modification de l'art. 60, al. 1, let. f, qui permet également de constituer un droit de superficie en faveur du fermier sur un terrain agricole, il est possible que la surface du droit de superficie soit inférieure à la surface minimale prévue à l'art. 2, al. 3. Dans le rapport explicatif, p.19 sous 2.3.9., un renvoi est fait au commentaire de la LDFR selon lequel les petits immeubles qui font partie d'une exploitation, respectivement d'une entreprise agricole, restent soumis à la LDFR. Il est toutefois possible que le fermier et bénéficiaire du droit de superficie n'ait pas d'entreprise. Afin que, dans ce cas également, l'assujettissement ressorte clairement de la loi, il est nécessaire de compléter l'art. 2, al. 2, par une let. e.
Art. 3, al. 5 (nouveau)	Les dispositions de la présente loi instaurant des droits en faveur de la famille de l'exploitant, du fermier et du copropriétaire trouvent application par analogie lorsque la propriété des immeubles agricoles ou de l'entreprise agricole a été transférée à une personne morale.	Cette disposition a pour vocation de sauvegarder le droit au gain, le droit d'emption et de préemption de leurs titulaires lorsque la propriété des immeubles ou de l'entreprise agricole a été transférée à une personne morale. A défaut, ceux-ci seraient perdus en cas de transfert du patrimoine agricole à la société en mains de l'exploitant, créant ainsi un risque d'abus. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les personnes morales n'ont pas de famille, de sorte que les dispositions leur conférant des droits ne peuvent trouver application en présence d'une personne morale.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art.4, al. 2	2 Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation minimale de trois quarts à une personne morale dont l'actif consiste principalement majoritairement en une entreprise agricole.	Pour que les dispositions particulières relatives aux entreprises (p. ex. droit d'attribution à la valeur de rendement, droit de préemption, etc.) s'appliquent également aux paquets d'actions des personnes morales, ce paquet d'actions doit désormais représenter une participation minimale de 75 % dans la personne morale (jusqu'à présent « participation majoritaire »). L'augmentation de la participation minimale de 51% à 75% peut être acceptée, mais la part minimale de l'entreprise agricole dans les actifs de la société doit être fixée plus précisément (majoritairement signifie > 50%).
Art. 4 bis (nouveau)	Dispositions spéciales sur les immeubles agricoles Les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aussi aux participations de trois quarts à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en des immeubles agricoles.	Les droits relatifs aux immeubles agricoles doivent pouvoir être exercés même lorsqu'il n'est question que d'actions sur ces immeubles. Par exemple, le droit de préemption des parents (art. 42 al. 2 LDFR) devrait pouvoir être exercé lorsque les actions portant sur un petit domaine agricole sont vendues.
Art. 9, al. 3	3 L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les actions ou parts sociales de la personne morale doivent être détenues de façon directe ou indirecte par des personnes physiques.	La condition proposée (dernière phrase) est contraire au principe du Durchgriff et à la jurisprudence du Tribunal administratif fédéral (6B-6795/2015). Une société de capitaux doit pouvoir être détenue par une autre société tant que le détenteur final des actions est une personne physique exploitante à titre personnel. Ces structures permettent aux exploitants de réaliser d'importantes économies d'impôts. Les cautions fixées par la loi pour éviter que ces sociétés tombent en mains de personnes étrangères à l'agriculture sont suffisantes. En sus, il faut aussi mentionner les actions dans la mesure où la notion de parts sociales se réfère aux Sàrl.
Art. 10, al. 1	1 La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'actualisation de référence, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays ; le taux d'intérêt de référence correspond à un coût du capital à long terme qui tient compte du capital emprunté, du capital propre et du risque	La méthode de calcul n'a pas sa place dans la loi, mais dans l'ordonnance d'application, plus particulièrement à l'art. 1 ODFR. Cette méthode peut changer et la définition de la méthode de calcul relève de la compétence du Conseil fédéral selon la loi (art. 10 al. 2 LDFR). Le terme de « taux d'intérêt de référence » prête à

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	de la branche. Le revenu et le taux d'actualisation d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.	confusion. Il peut être confondu avec le taux d'intérêt de référence pour les baux à loyer qui est une notion différente.
Art. 15, al. 1	1 L'héritier qui invoque l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même peut en outre demander l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.). Il en va de même lorsque les biens meubles sont la propriété d'une personne morale qui est détenue par le défunt.	Parfois, la personne morale créée par l'exploitant n'est propriétaire que des biens meubles. Les immeubles restent souvent la propriété de l'exploitant. Il est donc essentiel que l'héritier pouvant prétendre à l'attribution des immeubles puissent aussi revendiquer l'attribution des biens meubles, même s'ils sont la propriété de la personne morale. A défaut, ses cohéritiers pourraient prétendre à une part sur ces meubles.
Art. 18, al. 4	4 Ces investissements sont amortis linéairement sur une durée de 10 ans. les durées suivantes: a. investissements dans des installations: 10 ans; b. investissements dans des bâtiments: 20 ans; c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.	L'amortissement doit être limité à 10 ans. A défaut, le prix de vente du domaine s'en trouverait augmenté dans la pratique, avec pour conséquence des problèmes de financement plus importants du côté de l'acquéreur. Certains enfants n'auraient ainsi pas les moyens de reprendre le domaine de leurs parents ou seulement en s'endettant à l'excès. Partant, la règle proposée irait à l'encontre des buts poursuivis par la LDFR qui consistent à maintenir le patrimoine agricole au sein de la famille paysanne d'une part et de combattre le surendettement d'autre part. L'allongement de la durée d'amortissement entraînera aussi des incidences fiscales assurément problématiques, eu égard aux pratiques actuelles du fisc. Dans l'ensemble, cela a pour conséquence de rendre les transmissions de fermes plus coûteuses et il est important que seuls les investissements réalisés dans les 10 ans précédant la remise soient pris en compte.
Art. 29, al. 3 (nouveau)	Le transfert de la propriété à la personne morale détenue par l'héritier n'est pas assimilée à une aliénation.	L'héritier doit pouvoir créer une personne morale sans craindre que l'apport de l'entreprise agricole ou des immeubles agricoles à sa société ne déclenche le droit au gain.
Art. 30, al. 1 litt. d (nouvelle)	Le droit au gain est exigible : d. en cas de transfert des participations de la personne morale détenue par l'héritier à un tiers.	Si le transfert du domaine agricole à la personne morale de l'héritier ne déclenche pas le droit au gain, le transfert des actions de cette société à un tiers doit en revanche le

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		provoquer.
Art. 40 al. 1	1 Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint, ou une part de copropriété ou une participation sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.	Il sied de tenir compte des nouvelles structures choisies par les agriculteurs, notamment des cas où l'entreprise agricole est détenue par une personne morale. Un transfert des participations sur cette entité devrait aussi être soumis à l'autorisation du conjoint coexploitant.
Art. 42, al. 1	1 En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables : 1. chaque descendant de l'aliénateur ; 2. le conjoint de l'aliénateur ; 3. chacun des frères et sœurs de l'aliénateur et leurs enfants, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 25 ans.	Prométerre soutient le droit de préemption accordé en deuxième rang au conjoint de l'aliénateur.
art. 47 al. 4 (nouveau)	4 Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie lorsque le fermier est une personne morale pour autant que celle-ci soit détenue par un exploitant à titre personnel.	Parfois, le fermier est une personne morale qui n'est pas propriétaire d'une entreprise agricole, ni n'en dispose économiquement. Il est donc nécessaire que la personne physique qui la détient de façon directe ou indirecte puisse se porter acquéreur lorsqu'elle est exploitante à titre personnel quand bien même son nom ne figure pas sur le bail à ferme.
Art 49 al. 1 ch. 2	1 En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part : 2. chaque descendant, le conjoint, chacun des frères et sœurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole.	Prométerre soutient le droit de préemption accordé au conjoint de l'aliénateur en deuxième rang.
Art. 52, al. 2	2 Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements	L'amortissement doit être limité à 10 ans (cf. explications ad art. 18 al. 4).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	importants que l'aliénateur a effectués dans les 10 années qui ont précédé l'aliénation. Ces investissements sont amortis selon l'art. 18, al. 4.	
Art. 60, al. 1, let b (renouveau)	b. le partage matériel partiel par la soustraction d'éléments de l'entreprise agricole qui permet d'en améliorer la structure, d'en faciliter le développement ou de ne pas lui porter préjudice économiquement.	Prométerre déplore le manque chronique de souplesse légale en matière d'interdiction du partage matériel, ce qui conduit certains repreneurs ou propriétaires à devoir conserver indéfiniment dans leur patrimoine foncier des immeubles pour lesquels leur entreprise n'a aucun intérêt économique, qui entravent leur développement en contradiction avec la stratégie d'entreprise, voire qui peuvent lui porter préjudice de par leur absence de rentabilité (forêts, bâtiments excédentaires, secteurs de production en déclin, etc.).
Art. 60 al. 1 let. f et j	1 L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand : f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier sur la partie à séparer ; j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7, al. 4, let. b et c n'est pas applicable.	Prométerre est d'accord avec le droit de superficie accordé aux fermiers, y compris sur des immeubles. Il est toutefois important que le droit de superficie reste soumis à la LDFR. Prométerre soutient la possibilité de partage d'une exploitation en propriété en plusieurs entreprises agricoles, mais cela doit être possible indépendamment de l'existence de différents secteurs de production dès lors que chacune dispose des bâtiments nécessaires et atteint la taille minimale d'une UMOS en propriété.
Art. 61, al. 1 et 3	1 Quiconque veut acquérir une entreprise agricole, un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales d'une personne morale dont l'actif se compose pour l'essentiel majoritairement d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation. 3 Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété, notamment la reprise d'actions ou de parts sociales de sociétés anonymes ou de sociétés à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement majoritairement en une entreprise agricole ou la reprise	Pour la mise en œuvre et la clarté légale, une part majoritaire (> 50%) est plus précise que les notions de « pour l'essentiel » ou « principalement ». La possibilité pour une holding de détenir une société "agricole" est légale et financièrement souhaitable dans les limites posées par la jurisprudence. Dès lors, il convient de soumettre le transfert des parts d'une telle société à l'approbation de l'autorité afin de s'assurer que les conditions jurisprudentielles soient respectées en tout temps.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	d'actions ou de parts sociales de personnes morales détenant de telles sociétés.	
Art. 62 let h.	N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite : h. par le canton ou la commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques.	Prométerre soutient cette correction nécessaire qui rend les dispositions d'exception pour les collectivités publiques plus cohérentes. Les achats en vue d'un emploi sont possibles avec autorisation, conformément à l'art. 65, al. 2 mais avec un contrôle du prix.
Art. 64 al. 1, let. d et e	1 Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire ; c'est notamment le cas lorsque : d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ou un objet d'importance nationale au sens de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage est concerné et l'acquéreur l'acquiert dans le but d'assurer cette protection et il démontre que la protection est ainsi mieux assurée à long terme ; e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection;	Les précisions apportées par le législateur sont bienvenues. Elles permettent d'éviter que la jurisprudence des tribunaux n'élargisse inopportunément la possibilité pour des personnes étrangères à l'agriculture d'acquérir des terres agricoles. Ces dispositions contribuent ainsi au maintien du patrimoine agricole en mains de la population paysanne, conformément aux objectifs de la loi.
Art. 64 al. 1, let. h	h. une quote-part maximale d'un quart du capital et des voix d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée au sens de l'art. 4, al. 2 soit acquise et que les conditions prévues à l'art. 9, al. 3 soient respectées.	Cette disposition peut être maintenue en l'état pour autant que la modification proposée à l'art. 9 al. 3 soit reprise, à savoir la possibilité pour les holdings d'acquérir des parts d'une entreprise agricole.
Art. 71 al. 1	1 L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications ou ne respecte pas les conditions ou les charges fixées.	Prométerre demande que tant les conditions que les charges non respectées constituent un motif de révocation, pour la crédibilité de cette disposition.
Art. 72, al. 1 bis	Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inoportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques	Il sied de s'assurer que les immeubles réalisés restent en mains de personnes dûment autorisées au sens de la LDFR. Pour le garantir, l'art. 67 LDFR devrait trouver application. Or, la teneur du texte proposée peut laisser entendre que seules les règles de la Loi fédérale sur la poursuite pour

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles de la présente loi . Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton.	dettes et la faillite seraient applicables dans le cas prévu par la nouvelle disposition.
Art. 73, al. 1, 2 ^{ème} phrase	Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 50% et de la valeur de rendement des parties non agricoles.	Prométerre soutient cet ajustement, permettant aux entrepreneurs d'investir avec davantage de liberté, sans que cela ne constitue une menace de surendettement agricole.
Art. 75 al. 1, let e	1 Il n'y a pas de charge maximale pour : e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain légal ou conventionnel des cohéritiers et de l'aliénateur et de son conjoint , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.	Il serait judicieux d'étendre cette disposition d'exception à l'ensemble des droits au gain, légaux et conventionnels, de manière à pouvoir en garantir le versement le moment venu, plutôt que d'y ajouter un droit au gain du conjoint que la LDFR n'institue pas (art. 41 LDFR), au contraire du Code civil en cas de divorce. La formulation devrait être adaptée dans une meilleure conception légistique. S'agissant du droit au gain du conjoint, en cas de décès de l'aliénateur, le conjoint survivant hérite de son droit au gain. En cas de copropriété, le conjoint est aliénateur et donc bénéficie également du droit au gain. Instituer un droit au gain du conjoint dans la LDFR n'est donc pas nécessaire.
Art. 79, al. 2	2 Le Département fédéral de Justice et Police statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale	Prométerre soutient le statu quo. Voir remarque au début de la prise de position
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58. Al.1	1 Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de Justice et Police .	Prométerre soutient le statu quo. Voir remarque au début de la prise de position

