

Art. 11a

Étant donné que l'art. 11a n'est plus l'unique article de la section IIIa, un intitulé est nécessaire.

Loi sur les forêts

Au vu de la modification de l'art. 166 LAgr prévoyant nouvellement une exception pour les voies de droit relatives aux décisions des commissions de recours des organismes de certification responsables du contrôle des dénominations en vertu de l'art. 14 LAgr, la loi forestière (art. 41a LFo) doit être adaptée en conséquence. Ainsi, l'exception susmentionnée s'applique également à la certification de dénominations sylvicoles. C'est pourquoi, l'al. 2 est complété par le terme « et leurs voies de droit ». Dans la même optique, il est nécessaire que le législateur prévoie que le Conseil fédéral peut déléguer le contrôle des appellations sylvicoles à des organisations et entreprises privées. En effet, pour ce qui est de l'exécution de la LAgr, une telle disposition est prévue à l'art. 180 LAgr.

3.2 Droit foncier rural et bail à ferme

Le droit foncier rural a pour but d'encourager la propriété foncière rurale en tant que fondement d'une paysannerie viable et d'une agriculture axée sur des modes d'exploitation durables, ainsi que d'améliorer les structures. De plus, il doit renforcer la position des exploitants à titre personnel, y compris les fermiers, lors de l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles, et empêcher que ceux-ci se négocient à des prix surfaits.

Les modifications proposées dans la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) et dans la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2) ont pour objectifs de : tenir compte de l'évolution du monde agricole du fait de l'arrivée de personnes s'engageant dans l'agriculture après un parcours professionnel dans un autre secteur et du fait des nouvelles structures d'entreprise (élargir la marge de manœuvre des personnes morales) ; réduire les charges administratives ; renforcer le statut du conjoint dans l'exploitation agricole ; actualiser les bases servant au calcul de la valeur de rendement agricole. Les modifications ont été pour l'essentiel annoncées dans les réponses aux interventions parlementaires mentionnées ci-après ainsi que dans la *Vue d'ensemble du développement à moyen terme de la politique agricole* du 1^{er} novembre 2017. Les éléments centraux de la LDFR, en particulier l'encouragement de l'exploitation à titre personnel, la limitation des prix des terrains et la transmission de l'exploitation à la valeur de rendement, restent inchangés.

3.2.1 Engagement dans l'agriculture après un parcours professionnel dans un autre secteur

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

Dans le cadre d'une succession, la reprise d'une entreprise agricole par un héritier souhaitant l'exploiter à titre personnel est facilitée par la possibilité de transférer cette entreprise à la valeur de rendement et par les droits d'emption et de préemption qui s'appliquent. La propriété d'immeubles ou d'entreprises agricoles est également facilitée pour les héritiers qui n'envisagent pas d'exploiter eux-mêmes le domaine, puisque dans ce cas l'acquisition n'est pas soumise à autorisation. Les fermiers ont un droit de préemption. Compte tenu des règles en vigueur, les personnes qui souhaitent s'engager dans l'agriculture, mais qui n'ont pas accès à la propriété foncière rurale par des liens familiaux trouvent très difficilement des terres ou des entreprises à exploiter. En outre, selon le droit actuel, seules des personnes physiques et des sociétés anonymes ou sociétés à responsabilité limitée agricoles sont autorisées à acquérir des immeubles ou des entreprises agricoles. Les idées nouvelles, portées par des personnes provenant de milieux autres que l'agriculture, ont ainsi peu de chances d'être réalisées. En outre, l'acquisition d'immeubles et d'entreprises agricoles par des personnes morales telles que des fondations ou des sociétés coopératives n'est actuellement autorisée qu'à titre exceptionnel. Ces deux facteurs freinent l'innovation et la capacité du secteur agricole à renforcer sa compétitivité. La réglementation en vigueur doit par conséquent être adaptée afin de permettre à des personnes intéressées et capables, venant de secteurs autres que l'agriculture, de s'engager dans cette activité, notamment moyennant de nouvelles formes de collaboration, sans que cela mette en danger la propriété foncière rurale paysanne

ni ne conduise à la spéculation foncière ou remette en question le principe de l'exploitation à titre personnel.

Actuellement, des immeubles et des entreprises agricoles deviennent disponibles pour l'exploitation par des tiers lorsque la personne qui les exploite atteint l'âge de la retraite et qu'il n'a pas d'enfant souhaitant lui succéder. Étant donné que dans ce cas il est financièrement plus intéressant d'affermager le domaine par parcelle à une ou à des exploitations voisines, l'affermage d'entreprises entières, pouvant être exploitées en tant que telles, est très rare. La révision de l'ordonnance sur les fermages entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018 constitue une première étape visant à rendre plus intéressant l'affermage d'entreprises entières. La présente révision va dans le même sens.

Nouvelle réglementation proposée

Afin d'accroître l'offre d'immeubles et d'entreprises agricoles sur le marché, le délai durant lequel les frères et sœurs peuvent faire valoir un droit de préemption est réduit, et ce droit est supprimé pour les enfants des frères et sœurs. Dans le même temps, toutefois, il est proposé d'introduire un droit de préemption en faveur du conjoint (dans le but d'améliorer son statut, cf. ch. 3.2.6), ce qui diminue à nouveau les chances d'acquisition par un nouvel agriculteur. Le droit au gain des cohéritiers est inchangé, de même que sa durée de validité, maintenue à 25 ans (art. 28, al. 3, LDFR).

Un nouvel article (art. 65b) doit explicitement autoriser l'acquisition d'immeubles et d'entreprises agricoles par des fondations, des sociétés coopératives ou des associations, à condition qu'elles remplissent les conditions fixées.

→ Art. 25, 42, 49, 62, 65b LDFR

Dans le domaine du bail à ferme, il convient de faire en sorte que l'affermage d'entreprises entières gagne en attrait par rapport à l'affermage par parcelle, afin d'en augmenter l'offre sur le marché. Les moyens prévus à cet effet sont, d'une part, de permettre l'estimation des logements faisant partie de l'entreprise agricole à la valeur locative usuelle et, d'autre part, de supprimer tous les suppléments actuellement applicables au fermage par parcelles.

→ Art. 37 à 39 LBFA

3.2.2 Sociétés anonymes, sociétés à responsabilité limitée et sociétés en commandite par actions (personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne)

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

Fondée sur le principe de l'exploitation à titre personnel par des personnes physiques, la LDFR prévoit néanmoins la possibilité que des personnes morales acquièrent des immeubles ou des entreprises agricoles. À l'heure actuelle, moins de 1 % des entreprises agricoles sont gérées par des personnes morales. Cependant, dans leur réflexion sur le financement et la gestion des risques, de plus en plus d'agriculteurs envisagent la possibilité de créer une société anonyme (SA), une société à responsabilité limitée (Sàrl) ou une société en commandite par actions. La LDFR en vigueur règle le cas des personnes morales de manière très générale à l'art. 4. Son interprétation est précisée par la doctrine et la jurisprudence. Les SA, les Sàrl et les sociétés en commandite par actions peuvent en principe acheter des immeubles et des entreprises agricoles, à condition d'apporter la preuve qu'elles les exploitent elles-mêmes ou qu'il s'agit d'entreprises affermées au moment de l'achat et qui le resteront.

L'apport d'un immeuble ou d'une entreprise agricoles dans une personne morale constitue un transfert de propriété et déclenche à ce titre les éventuels droits de préemption et de part au gain. De plus, un tel apport est soumis à autorisation, car une personne morale ne peut en aucun cas avoir des liens de parenté avec une personne physique. Les dérogations au régime d'autorisation pour les ventes au sein de la famille ne s'appliquent pas. Un transfert d'actions ou de parts sociales est également soumis à autorisation, car cette opération équivaut à un transfert de propriété d'un immeuble agricole. La séparation de droits de participation est considérée comme un partage matériel.

Nouvelle réglementation proposée

Les dispositions relatives aux personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne, c.-à-d. celles dont les associés détiennent des parts au capital social (d'une SA, Sàrl ou société en commandite par actions), sont adaptées aux besoins actuels des sociétés concernées. En l'occurrence, celles-ci sont propriétaires de l'entreprise agricole. La majorité des droits de participation doit être aux mains d'exploitants à titre personnel, qui gèrent personnellement l'entreprise agricole ; autrement dit, ces sociétés ne peuvent pas être dirigées par des employés. Par analogie avec le droit des obligations ou la réglementation des paiements directs, la majorité requise est d'au minimum deux tiers des parts (art. 704 et 808b CO et art. 3 OPD). Cette limite pourrait toutefois aussi être abaissée (p. ex. 51 %) dans le but d'offrir une plus grande marge de manœuvre.

Les personnes morales doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- le but statutaire principal est la pratique de l'agriculture au sens de l'art. 3, al. 1, LAGR ;
- les actifs de la société consistent principalement et à long terme en une entreprise ou en des immeubles agricoles ;
- l'entreprise agricole est dirigée par le ou les propriétaire(s) majoritaire(s) qui l'exploite(nt) à titre personnel ;
- la majorité des droits de participation appartient à une ou plusieurs personne(s) physique(s) exploitant à titre personnel ;
- le partage matériel de la participation majoritaire, s'il y en a une, est interdit (une participation majoritaire n'est pas obligatoire pour la création d'une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne) ;
- le descendant du propriétaire majoritaire dispose d'un droit de préemption s'il souhaite exploiter l'entreprise à titre personnel.

Les personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne sont définies à l'art. 9a LDFR. Les critères pour être reconnu en tant qu'acteur de l'agriculture se fondent principalement sur le principe de l'exploitation à titre personnel. La notion de « personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne » est désormais systématiquement utilisée dans les articles se rapportant aux sociétés anonymes, aux sociétés à responsabilité limitée et aux sociétés en commandite par actions.

Du point de vue du droit des sociétés, les personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne sont des petites et moyennes entreprises non cotées en bourse, telles que visées à l'art. 2, let. e, de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (LFus ; RS 221.301).

La révision proposée porte sur les points suivants :

- définition des personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne (art. 9a) ;
- possibilité pour une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne d'acquérir une exploitation ou un immeuble agricoles (art. 65a) ;
- droit au gain lors d'un partage successoral ou de l'aliénation de droits de participation à des personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne (art. 28, al. 1, et art. 41, al. 1 et 2) ;
- extension du droit de préemption des héritiers souhaitant exploiter à titre personnel, de sorte qu'il s'applique aussi au descendant du détenteur de la participation majoritaire à la personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne (art. 45a) ;
- extension du droit de préemption aux descendants d'un détenteur d'une participation d'au moins 25 % du capital-actions ou du capital social ;
- exception à l'interdiction de partage matériel pour une participation minoritaire à une personne morale (art. 60, al. 1, let. j) ;
- précision des cas où un transfert économique est considéré comme une acquisition soumise à autorisation (art. 61, al. 3) ;
- conditions auxquelles l'acquisition de droits de participation à une personne morale est autorisée (art. 65c) et conditions auxquelles une telle autorisation n'est pas nécessaire (art. 62, let. l) ;
- règles de nullité des actes juridiques qui contreviennent à l'interdiction du partage matériel de participations majoritaires ou aux dispositions en matière d'acquisition de droits de participation (art. 70) ;

- conditions et charges pouvant être édictées par l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 72a) et possibilités de révocation de la décision d'autorisation lorsque ces conditions et charges ne sont pas respectées (art. 71) ;
- nouveaux droits de l'autorité compétente en matière d'autorisation en cas d'acquisition non autorisée de droits de participation (art. 83) ;
- droit de demander à l'autorité compétente une décision de constatation relative à l'acquisition de droits de participation ou à d'autres faits soumis à autorisation (art. 84, let. b) ;
- dispositions transitoires (art. 95c).

Plusieurs titres mentionnant les immeubles et entreprises agricoles auraient pu être complétés par la mention « et les droits de participation à une personne morale ». Cette précision n'ayant pas été jugée indispensable, il est prévu d'y renoncer.

➔ Art. 9a, 28, 41, 45a, 60, 61, 62, 65a, 65c, 70, 72a, 83, 84 et 95c.

3.2.3 Adaptation de la charge maximale

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

Dans le but de protéger l'agriculture d'un surendettement, la LDFR fixe une limite à l'octroi de crédits couverts par des gages immobiliers sur des immeubles ou des entreprises agricoles. Cette limite, ou « charge maximale », est fixée en fonction de la valeur de rendement de l'exploitation, qui est définie comme l'équivalent du capital dont l'intérêt correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. La valeur de rendement ne tient donc guère compte du potentiel commercial de la production ni des compétences de l'exploitant.

Bien que des exceptions soient prévues par la loi, certains cantons appliquent strictement la charge maximale, ce qui réduit fortement la marge de manœuvre des exploitants ayant de bonnes idées et un grand besoin de financement. Ce groupe d'exploitants souhaite pouvoir faire inscrire au registre foncier des gages immobiliers de montants supérieurs à 135 % de la valeur de rendement. Pour la majorité des exploitants, en revanche, le principe de la charge maximale offre des avantages évidents tels que l'octroi non bureaucratique de prêts par les banques à des conditions favorables.

Nouvelle réglementation proposée

La charge maximale est maintenue, mais les dispositions y relatives sont adaptées. À l'avenir, il doit être plus facile pour les créanciers qui octroient des prêts pour de gros investissements de dépasser la charge maximale sans autorisation. Cela signifie que les décisions d'investissement ne dépendront plus uniquement de la charge maximale, mais de la rentabilité de l'investissement. Il en résulte une plus grande marge de manœuvre entrepreneuriale et, partant, une plus grande responsabilité des exploitants et des créanciers.

Un droit de gage immobilier peut par conséquent dépasser le montant auquel donne droit la charge maximale sans qu'une autorisation soit nécessaire. Les conditions énoncées aux art. 77 et 78 LDFR doivent toutefois être remplies. Le contrôle du respect de ces exigences incombe désormais au créancier et au débiteur, et non plus au conservateur du registre foncier.

Étant donné qu'une autorisation n'est plus requise, la reconnaissance des coopératives, fondations et institutions cantonales devient aussi superflue.

En vertu de l'art. 64, al. 1, let. g, LDFR, une personne peut aussi devenir propriétaire d'un immeuble ou d'une entreprise agricoles sans avoir l'intention de l'exploiter personnellement lorsque cette propriété lui revient dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée en sa qualité de créancier détenteur d'un droit de gage correspondant. Les adaptations prévues en ce qui concerne la charge maximale pourraient avoir pour effet qu'un nombre croissant d'entreprises ou d'immeubles agricoles tombent dans les mains de personnes qui ne les exploitent pas personnellement. Ce risque est toutefois considéré comme faible. Il est dans l'intérêt et de la responsabilité des exploitants de ne contracter des dettes que dans la mesure où une faillite est hautement improbable.

➔ Art. 73, 76, 79, 81, 87, 90, al. 1, let. c, et 91, al. 1

3.2.4 Simplification administrative

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

La LDFR réglemente, entre autres, les rapports juridiques qui régissent les entreprises et les immeubles agricoles. Ces règles comprennent des dispositions relatives aux conditions auxquelles la soustraction d'une parcelle au champ d'application de la LDFR ou le morcellement d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles peuvent être autorisés. En outre, la loi règle les transferts de propriété non soumis à autorisation ainsi que les conditions-cadres qui régissent les transferts de propriété soumis à autorisation.

L'exécution de la LDFR n'a pratiquement pas été adaptée depuis 20 ans et elle est à la charge des cantons. Or, les buts de la loi peuvent être atteints à moindres frais. Il convient, par exemple, d'harmoniser les règles relatives à l'acquisition et à la soustraction de parcelles. En réponse au postulat 15.3284 du conseiller national Karl Vogler, qui demandait d'étudier la manière de simplifier sur le plan administratif l'exécution de la LDFR et de la LBFA, le Conseil fédéral a présenté le 29 mars 2017 un rapport évaluant les mesures possibles. Celles-ci doivent désormais être mises en œuvre.

Nouvelle réglementation proposée

Les mesures suivantes sont proposées en vue d'une simplification administrative et d'une réduction des charges :

- Le champ d'application la LDFR doit désormais s'arrêter à la limite de la zone de construction (art. 2 LDFR), pour autant que la partie de l'immeuble exclue ne comporte pas de construction ou d'installation agricoles. Avec l'entrée en force d'un plan d'affectation des zones, la partie de l'immeuble affectée à la zone à bâtir n'est plus soumise *ex lege* à la LDFR. En outre, la division de l'immeuble ne nécessite plus une dérogation à l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 59, let. e, LDFR).
 - Le rayon d'exploitation usuel doit être fixé de manière uniforme et harmonisée avec les dispositions relatives aux améliorations structurelles (art. 10 OAS) ainsi qu'aux communautés et communautés partielles d'exploitation (art. 10 et 12 OTerm). Une règle uniforme fixe le rayon d'exploitation usuel à 15 km. En conséquence, l'expression « rayon d'exploitation usuel » est remplacée dans toute la LDFR par l'indication explicite de cette limite (concerne les art. 21, al. 1, 36, al. 2, let. b, 42, al. 2, 47, al. 2, let. b, 49, al. 2, ch. 1 et al. 3, ainsi que 63, al. 1, let. d).
 - Les exceptions à l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 59 et 60 LDFR) doivent être étendues de sorte à réduire les charges administratives.
 - Les exceptions à l'obligation d'obtenir une autorisation pour l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles (art. 62 et 65 LDFR) doivent être étendues dans le but d'avoir moins d'autorisations à délivrer.
 - La durée de la prolongation judiciaire du bail doit être limitée à 3 ans (art. 27 LBFA) ; cette période plus courte devrait réduire le nombre de cas portés devant le juge.
 - La possibilité de faire opposition au fermage d'un immeuble agricole doit être supprimée (art. 43 LBFA), afin de réduire la charge administrative.
- ➔ Art. 2, 21, al. 1, 36, al. 2, let. b, 42, al. 2, 47, al. 2, let. b, 49, al. 2, ch. 1, et al. 3, 59, 60, 62, 63, al. 1, let. d, et 65 LDFR et art. 27 et 43 LBFA

3.2.5 Définition de la valeur de rendement

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

La valeur de rendement agricole équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles exploité selon les usages du pays. Les données de base sont fixées d'après une moyenne pluriannuelle.

Jusqu'à présent, on se fondait pour ce faire sur les taux publiés par la Banque nationale suisse pour les hypothèques de premier rang à taux variable. Or, depuis 2006, la Banque nationale suisse ne publie plus ces chiffres ; la loi ne peut donc plus s'y référer.

Nouvelle réglementation proposée

Le taux de capitalisation visé à l'art. 10 LDFR correspond désormais au coût pondéré du capital de l'entreprise, incluant le capital propre, la dette ainsi que le risque lié à la branche. Il se calcule conformément aux règles d'estimation des entreprises usuelles dans les autres branches de l'économie.

→ Art. 10 LDFR

3.2.6 Renforcement du statut du conjoint

Réglementation actuelle et nécessité d'agir

Le 12 décembre 2012, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États a adopté la motion intitulée « Les femmes dans l'agriculture » (12.3990, classée le 12.06.2017) qui chargeait le Conseil fédéral d'examiner la question de la sécurité économique, sociale et juridique des femmes actives dans l'agriculture et de proposer des améliorations. Dans son rapport de septembre 2016, le Conseil fédéral constate que la LDFR se fonde sur une image traditionnelle de l'agriculture et de la famille. Dans le cadre d'un partage successoral, le conjoint qui souhaite continuer d'exploiter l'entreprise agricole est bien protégé. En revanche, celui qui souhaite s'associer à l'entreprise de son vivant rencontre davantage de difficultés, car toute aliénation de l'exploitation agricole ou d'une partie de celle-ci déclenche en règle générale un droit de préemption pour les frères et sœurs (art. 42 LDFR).

La situation en cas de liquidation du régime matrimonial lors d'un divorce doit également être clarifiée grâce à des dispositions plus précises.

La LDFR ne comporte pas de dispositions sur le régime matrimonial, car celui-ci est réglé de manière générale dans le Code civil (CC). Dans le contexte agricole, les biens matrimoniaux à liquider lors d'un divorce comportent généralement aussi des immeubles agricoles. À défaut de règles spécifiques dans le CC, les normes applicables dans ce cas résultent d'une combinaison de dispositions du CC et de la LDFR. En pratique, on s'appuie sur les dispositions de la LDFR prévues initialement pour régler les successions. Leur application dans les procédures de divorce peut entraîner des désavantages pour le conjoint non propriétaire. Des dispositions plus précises dans la LDFR permettent de résoudre les problèmes qui en résultent. On peut mentionner, par exemple, le fait que le droit actuel ne protège pas suffisamment longtemps les moyens propres investis dans l'exploitation par le conjoint ou l'ex-conjoint non propriétaire. La valeur d'imputation peut certes être augmentée, mais seulement pour les investissements remontant à moins de dix ans.

Nouvelle réglementation proposée

La période déterminante visée à l'art. 18, al. 3, LDFR, durant laquelle une augmentation de la valeur d'imputation peut être demandée, est désormais fixée en fonction de la durée de vie de l'investissement. Les périodes proposées se fondent sur les durées d'utilité totale minimales selon le Guide d'évaluation de la valeur de rendement agricole 2018 ou, pour le sol, sur la durée du droit au gain visée à l'art. 28, al. 3, LDFR. Le capital est ainsi protégé durant une durée d'utilité minimale.

Le droit au gain (art. 31 LDFR) est précisé pour améliorer le calcul du gain.

Le conjoint a désormais un droit de préemption sur l'entreprise agricole (art. 42 LDFR) et celui-ci est de rang supérieur à celui des frères et sœurs. Le but de cette modification est qu'en cas de divorce, un (ex-)conjoint non propriétaire puisse reprendre l'entreprise qu'il exploite personnellement à la valeur de rendement, sans que cela déclenche le droit de préemption des frères et sœurs. De plus, cela permet aux propriétaires d'entreprises agricoles d'associer leurs conjoints également en tant que propriétaires.

La modification du Code civil a pour but de préciser quand et comment se calcule le droit au gain ou la participation aux plus-values générées. L'objectif est de créer une situation simple et claire pour les personnes concernées et en particulier pour les (ex-)conjoints non propriétaires, ce qui contribuera à

renforcer la sécurité juridique. L'adaptation de l'art. 75 LDFR s'inscrit également dans le cadre de la garantie des droits des conjoints au gain.

Les modifications proposées, conformes au rapport susmentionné, visent à réglementer de manière simple et compréhensible les conditions-cadres d'une liquidation du régime matrimonial en cas de divorce et à renforcer la position des (ex-)conjoints non propriétaires. Ces mesures mettent également en œuvre les recommandations du Comité des Nations Unies pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes (Comité CEDEF) relatives aux femmes en milieu rural, adressées à la Suisse en 2009 et 2016.

➔ Art. 18, 31,42 et 75 LDFR et art. 212 CC

3.2.7 Commentaire concernant le projet de loi sur le droit foncier rural

Art. 1

L'entreprise familiale paysanne possède une grande tradition dans notre pays. On observe, en parallèle, une tendance vers d'autres formes d'organisation et de collaboration. Les possibilités des personnes morales sont étendues dans ce sens dans le cadre de la révision de loi proposée. L'importance de l'entreprise de type familiale passe un peu au second plan par rapport au passé ; c'est pourquoi la loi ne peut plus se limiter à mettre l'accent sur cette seule forme d'exploitation. Au vu de ces réflexions, il convient de supprimer la promotion des entreprises familiales de la liste des buts de la loi. Les modifications en faveur des personnes qui s'engagent dans l'agriculture après un parcours professionnel dans un autre domaine ainsi qu'en faveur des personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne auront pour effet que les entreprises agricoles évolueront vers des formes différentes de l'exploitation familiale traditionnelle. L'article énonçant les buts de l'acte doit en tenir compte. Cette ouverture à d'autres formes d'exploitation favorise l'innovation dans le monde agricole ainsi que la compétitivité du secteur. Les conditions et modalités énoncées (p. ex. le respect du principe de l'exploitation à titre personnel) garantissent que les objectifs du mandat constitutionnel visé à l'art. 104, al. 3, Cst. restent respectés.

Art. 2

Le champ d'application territorial de la LDFR s'arrête à la limite de la zone à bâtir. Sont exclus les bâtiments et les installations agricoles, y compris l'aire environnante nécessaire à l'exploitation, lorsqu'ils appartiennent à une entreprise. Si une parcelle est située en partie dans et en dehors de la zone à bâtir, la LDFR ne s'applique qu'à la partie située en dehors de la zone à bâtir. Les surfaces non bâties et les surfaces avec des bâtiments non agricoles dans une zone à bâtir peuvent être détachées de l'entreprise ou de l'immeuble agricole sans autorisation.

Art. 9

Compte tenu des possibilités nouvellement données aux personnes morales d'acquérir des entreprises et des immeubles agricoles, il convient de préciser la notion d'exploitant à titre personnel dans la LDFR. Afin de ne pas créer de fausses incitations (p. ex. promouvoir une agriculture de loisirs), les autorités cantonales (autorité foncière) doivent vérifier que les exigences sont remplies (exploitation à titre personnel, capacité. Le Conseil fédéral peut désormais spécifier les exigences concernant l'exploitation à titre personnel attendues des différentes exploitations, notamment en ce qui concerne la formation, afin d'assurer une utilisation adéquate des immeubles et entreprises agricoles acquis. Les exigences minimales de capacité (formation) doivent être harmonisées avec les dispositions de l'ordonnance sur les paiements directs (art. 4 OPD).

Art. 9a

Ce nouvel article indique ce que l'on entend par personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne. La définition concerne les sociétés anonymes, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés en commandite par actions dans lesquelles un actionnaire ou un partenaire détient des participations au capital. L'article énonce les exigences par rapport à la détention de participations majoritaires, au but statutaire de la société, à la constitution du patrimoine, à la détention des participations par des personnes physiques et aux organes de la société. Il garantit que les entreprises agricoles restent aux mains d'exploitants à titre personnel et ne fassent pas l'objet de spéculations.

Art. 10

Dans la définition de la valeur de rendement, le taux de capitalisation est nouvellement défini comme le taux d'intérêt de référence. Celui-ci est calculé sur la base du coût du capital pondéré à long terme en tenant compte du capital propre et des emprunts de l'entreprise.

Art. 18

La période de l'accroissement de la valeur d'imputation est prolongée en fonction du type d'investissement. Les durées d'utilité totales minimales conformément au Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2018 pour les bâtiments et les installations, d'une part, et la durée du droit des cohéritiers au gain défini à l'art. 28, al. 3, LDFR, d'autre part, sont déterminants. Étant donné que la valeur de rendement pour les cultures permanentes prend déjà en compte la totalité des coûts de construction, il n'est pas nécessaire d'augmenter en plus la valeur de rendement pour les investissements dans les cultures permanentes. Grâce à la prolongation des périodes de valeur d'imputation, la situation du conjoint, qui a participé à l'investissement en question, est améliorée en cas de divorce.

Art. 21

L'article ne mentionne plus le principe du rayon d'exploitation usuel. Il fixe une distance uniforme de 15 km, par analogie avec l'art. 10 OAS et les art. 10 et 12 OTerm, ce qui améliore la transparence pour les futurs acquéreurs.

Art. 25

Le droit d'emption pour les frères et sœurs qui ne sont pas héritiers est réglé par analogie à la modification de l'art. 42 concernant la réglementation du droit de préemption. L'objectif est d'augmenter l'attractivité de la vente d'entreprises à des tiers.

Art. 28

Le droit des cohéritiers au gain est étendu à l'aliénation de droits de participation à des personnes morales et s'applique également aux personnes morales du monde paysan, dans la mesure où elles sont imputées, dans le partage successoral, à une valeur inférieure à la valeur vénale. Ce droit au gain peut être annulé ou modifié par accord écrit.

Art. 31

Dans le droit des cohéritiers au gain, des impôts ou des cotisations aux assurances sociales, entièrement à la charge du paysan, sont souvent exigibles après le partage du gain. Le nouvel art. 31 précise que ces charges ont déjà été prises en compte dans le calcul du droit au gain. Cet article est appliqué aussi en cas de divorce pour le conjoint devant quitter l'exploitation lorsque la liquidation du régime matrimonial a eu lieu à la valeur de rendement et implique pour ce dernier une situation plus favorable.

Art. 36

L'article ne mentionne plus le principe du rayon d'exploitation usuel. Il fixe une distance uniforme de 15 km, par analogie avec l'art. 10 OAS et les art. 10 et 12 OTerm, ce qui améliore la transparence pour les futurs acquéreurs.

Art. 41

Par analogie au droit au gain dans le cas d'un partage successoral, les droits de participation à une personne morale doivent être traités de manière identique aux immeubles et entreprises agricoles dans le cadre d'une relation contractuelle.

Art. 42

L'introduction d'un droit de préemption pour les conjoints permet de faire participer le conjoint à l'entreprise agricole aussi sur le plan de la propriété. Ce droit fournit par ailleurs la possibilité au conjoint exploitant à titre personnel d'acheter l'entreprise agricole dans le cadre d'un divorce. Le droit de préemption du conjoint est prioritaire sur celui des frères et sœurs.

La limitation du droit de préemption des frères et sœurs de 25 à 10 ans et la suppression du droit de préemption des enfants des frères et sœurs offre davantage de marge de manœuvre aux propriétaires d'entreprises agricoles. Cela devrait permettre d'accroître l'offre d'entreprises sur le marché et par conséquent d'augmenter le nombre d'acquisitions en dehors du cercle familial.

Le droit au gain visé à l'art. 31 ss LDFR reste intact.

Art. 45a

Selon le droit actuel, lorsqu'une personne morale du monde paysan aliène une entreprise agricole, les parents d'un actionnaire majoritaire ne peuvent pas faire valoir un droit de préemption, puisqu'il n'existe aucun lien de parenté avec la personne morale. Il convient toutefois d'accorder un droit de préemption sur des entreprises agricoles aux descendants qui exploitent à titre personnel, lorsque l'entreprise constitue l'actif principal de la société et qu'il existe une participation majoritaire.

Dans le cas où plusieurs exploitants à titre personnel constituent une personne morale du monde paysan et qu'aucun ne détient une participation majoritaire, une participation minoritaire qualifiée d'au moins un tiers suffit. En présence de plusieurs bénéficiaires du droit de préemption de même rang, c'est l'art. 46 LDFR qui s'applique.

Art. 47

L'article ne mentionne plus le principe du rayon d'exploitation usuel. Il fixe une distance uniforme de 15 km, par analogie avec l'art. 10 OAS et les art. 10 et 12 OTerm, ce qui améliore la transparence pour les futurs acquéreurs.

Art. 49, al. 1, ch. 1, et al. 2, ch. 1

Dans la lignée de la suppression du droit de (pré)emption pour les enfants des frères et sœurs prévue aux art. 25 et 42, le droit de préemption sur des parts de copropriété est aussi supprimé pour les enfants des frères et sœurs. Cette mesure vise, comme expliqué ci-dessus dans le commentaire aux art. 25 et 42, à contribuer à l'accroissement de l'offre d'entreprises sur le marché.

L'article ne mentionne plus le principe du rayon d'exploitation usuel. Il fixe une distance uniforme de 15 km, par analogie avec l'art. 10 OAS et les art. 10 et 12 OTerm, ce qui améliore la transparence pour les futurs acquéreurs.

Art. 59

Compte tenu de la restriction du champ d'application de la LDFR prévue à son art. 2, l'octroi d'une exception aux interdictions de partage matériel et de morcellement devient inutile pour les terrains non bâtis et les parties de terrains (art. 59, let. e).

L'acquisition d'immeubles ou de parties d'immeubles agricoles par le canton ou une 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 ainsi qu'à des fins de emploi ne requiert plus une autorisation depuis la modification de loi fédérale du 11 décembre 2009 sur la protection des eaux. Autrefois, une let. h avait été ajoutée à la liste des exceptions à l'obligation d'obtenir une autorisation inscrite à l'art. 62 LDFR. Mais en vertu de l'art. 60, al. 1, let. h, il est toujours nécessaire aujourd'hui d'autoriser une exception aux interdictions de partage matériel et de morcellement pour cet achat. Grâce à l'introduction d'une let. f à l'art. 59 LDFR comme nouvelle exception aux interdictions de partage matériel et de morcellement, il sera possible, à l'avenir, de renoncer à cette autorisation.

Art. 60

Al. 1, let. f

Il est aujourd'hui possible de constituer un droit de superficie sur une parcelle agricole de l'entreprise au bénéfice d'un fermier d'une entreprise agricole. Il n'apparaît pas clairement si cette norme peut être aussi appliquée au fermier d'une parcelle. Compte tenu des développements advenus dans les domaines de l'aménagement du territoire et de la protection du paysage, un exploitant d'une entreprise agricole doit avoir la possibilité, sous le régime du droit de superficie, de construire un bâtiment agricole aussi sur une parcelle prise à ferme. Entrent également dans le champ d'application de la disposition modifiée le droit de superficie pour les plantes, mais uniquement si les titulaires de droits sur les plantes sont également fermiers du sol. La simplification administrative qu'apporte cette mesure est certes moindre, mais le Conseil fédéral recommande tout de même de la mettre en œuvre dans son rapport au postulat Vogler (15.3284).

Al. 1, let. j

La séparation et la vente d'une participation minoritaire dans une société anonyme ou d'un titre de participation correspondent à un partage matériel d'une partie de l'entreprise. Pour créer une participation minoritaire ne dépassant pas un tiers, une nouvelle exception à l'interdiction de partage matériel est introduite. L'interdiction s'applique uniquement à une participation majoritaire. Il est du ressort de l'autorité compétente en matière d'autorisation de contrôler que l'exploitant à titre personnel détient toujours, après la séparation, une participation majoritaire de deux tiers dans une SA ou une Sàrl. L'acquisition dérivée (achat, donation, succession, etc.) de telles participations minoritaires nécessite une autorisation, pour autant qu'il n'existe pas une exception définie à l'art. 62 LDFR.

Art. 61, al. 3 et 4

L'al. 3 complète la définition du transfert économique de la propriété avec l'acquisition de droits de participation à une personne morale du monde paysan créant ainsi davantage de sécurité juridique.

Le nouvel al. 4 est introduit en réponse à la motion Abate 17.4203. Adoptée par les deux Chambres, celle-ci demande que les autorisations accordées en vertu des art. 61ss LDFR pour l'acquisition d'immeubles agricoles soient assorties d'un délai de validité. La disposition proposée prévoit que l'autorisation devient caduque si l'acquisition n'est pas réalisée dans un délai d'un an. Il convient de préciser que l'octroi d'un droit de préemption n'équivaut pas à une acquisition et n'est par conséquent pas soumis à autorisation.

Art. 62

Let. b

En lien avec la suppression des droits de préemption des enfants des frères et sœurs en vue de faciliter l'accès à la profession d'agriculteur aux nouveaux venus dans la branche, il faut aussi les biffer dans cette disposition. À l'avenir, les enfants des frères et sœurs et les non-héritiers seront traités de manière égale concernant l'autorisation d'acquisition.

Let. i à l

Le catalogue des exceptions à l'obligation d'obtenir une autorisation est étendu dans les domaines suivants :

- le droit de superficie pour des plantes sur un immeuble ou une entreprise agricole ;
- l'échange d'immeubles ou de parties d'immeubles agricoles aux fins de regroupement des terres ;
- la vente de bâtiments agricoles et de la surface de dégagement attenante à un propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin ;
- l'acquisition de droits de participation dans une SA ou une société en commandite par actions jusqu'à un tiers du capital social (participation minoritaire).

Dans les trois premiers cas, les autorités d'exécution sont déchargées sur le plan administratif puisqu'il n'est dorénavant plus nécessaire d'obtenir une autorisation pour distraire ou pour acquérir une parcelle. La dernière exception est liée à la possibilité d'acquérir, sans autorisation, des droits de participations

minoritaires jusqu'à un tiers au maximum du capital-actions ou du capital social d'une SA, d'une Sarl ou d'une société en commandite.

Art. 63, al. 1, let. d

L'article ne mentionne plus le principe du rayon d'exploitation usuel. Il fixe une distance uniforme de 15 km, par analogie avec l'art. 10 OAS et les art. 10 et 12 OTerm, ce qui améliore la transparence pour les futurs acquéreurs. La limitation de distance sera également appliquée aux acheteurs qui ne possèdent pas une entreprise agricole. Toutes les exploitations agricoles seront ainsi traitées sur un pied d'égalité, indépendamment du fait qu'elles soient ou non une entreprise agricole.

Art. 65, let. 2

L'acquisition d'immeubles agricoles par la collectivité ou par ses établissements 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, ainsi qu'à des fins de emploi n'est plus soumise à la limite de prix, puisqu'il n'est plus nécessaire d'obtenir une autorisation pour ces buts (art. 62, let. h, LDFR). En revanche, l'acquisition d'immeubles agricoles à des fins de emploi lors de la construction d'un ouvrage prévu conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire est soumise à l'autorisation et par conséquent à la limite de prix. Cela conduit à une inégalité de traitement, sur le plan juridique, de l'acquisition de gré à gré à des fins de emploi. L'ajout proposé à l'art. 65 allège l'obligation d'autorisation pour l'acquisition, tout en le maintenant.

Art. 65a

L'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne est autorisée lorsque les conditions énoncées à l'art. 9a sont remplies.

Art. 65b

Dans le but de permettre à de nouvelles formes de collaboration d'accéder à la profession d'agriculteur et de promouvoir ainsi une plus grande diversité de formes d'organisation et l'innovation dans le secteur agricole, les sociétés coopératives, les associations et les fondations pourront également acquérir des entreprises ou des immeubles agricoles. Sont définies les conditions requises à cet égard. Il faut que la majorité des membres ou des associés soit exploitant à titre personnel, autrement dit dirige personnellement l'entreprise. De plus, le but principal énoncé dans les statuts doit être l'exercice d'activités agricoles conformément à l'art. 3, al. 1, de la loi sur l'agriculture. En vertu de l'art. 2, let. f, de la loi sur la fusion (LFus), on entend par associé également les membres d'associations et les coopérateurs. En cas d'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles par des fondations et des associations, l'inscription au registre du commerce est rendue obligatoire afin de prévenir tout abus. Les membres de l'organe suprême de la fondation (généralement le conseil de fondation) sont inscrits au registre du commerce conformément au droit en vigueur, ce qui permet de contrôler que l'obligation d'exploiter à titre personnel est remplie.

Art. 65c

Dans le cadre des précisions apportées aux possibilités d'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles par des personnes morales, il est nécessaire de définir des conditions sous lesquelles les acquéreurs exploitant à titre personnel peuvent acheter des titres de participation à une personne morale du monde paysan. Il s'agit de veiller à ce que les principes de l'exploitation à titre personnel et de l'affectation agricole puissent être respectés également avec des personnes morales. Il convient que les conditions définies à l'art. 63 LDFR, notamment celle de la limite de prix, s'appliquent aussi à l'acquisition de droits de participation.

Art. 70

La modification permet d'étendre la nullité à la violation de l'interdiction de partage matériel de participations majoritaires (art. 4, al. 2, LDFR) et à l'acquisition de droits de participation.

Les conséquences de la nullité concernent l'acte juridique de droit privé, comme par exemple le contrat d'achat d'actions. Ne sont pas touchées par la nullité les décisions administratives. Si les conditions sont réunies, ces dernières seront au contraire révoquées (art. 71 LDFR).

Art. 72a

L'autorité compétente en matière d'autorisation doit assurer que les conditions régissant l'acquisition d'immeubles et d'entreprises agricoles par des personnes morales soient respectées aussi après l'acquisition. À cet effet, elle peut prévoir des charges et des conditions spécifiques. En vertu de la let. d du nouvel article, chaque mutation sur des droits de participation doit être communiquée à l'autorité cantonale. L'obligation de communiquer s'applique à la personne morale, autrement dit à son organe supérieur de direction ou d'administration. Cette obligation concerne également les cas visés à l'art. 62 LDFR, dans lesquels la mutation n'est pas soumise à autorisation (p. ex. dans le cadre de la succession ou de son partage). Les sociétés coopératives, les associations et les fondations n'ont pas de droits de participation qui leur permettraient d'acquérir le contrôle de la société. C'est pourquoi il n'est pas nécessaire de prévoir une disposition analogue pour l'acquisition d'immeubles ou d'entreprises conformément à l'art. 61b LDFR.

L'autorité compétente doit pouvoir révoquer l'autorisation lorsque les conditions et charges ne sont plus remplies. Sa marge de manœuvre doit être élargie (« peut »). Toute violation d'une condition ou d'une charge n'a pas forcément pour conséquence la révocation des autorisations. Par exemple, la violation de l'obligation de communiquer (art. 72a, al. 1, let. d) n'entraîne pas la révocation pour autant que les conditions visées aux art. 65a et 65c sont toujours remplies.

Art. 73, al. 1

Il s'agit d'une modification de nature rédactionnelle.

Art. 75, al. 1, let. e

Grâce à cette adaptation, le droit au gain des conjoints est assimilé à celui des cohéritiers et des aliénateurs.

Art. 76

Dans le but d'accorder une plus grande liberté de décision aux exploitants, il doit être possible de garantir un crédit au moyen d'un gage immobilier même s'il dépasse la charge maximale. Un tel dépassement n'est désormais plus soumis à autorisation. Les conditions énoncées aux art. 77 et 78 LDFR restent valables, mais le contrôle de leur respect incombe désormais au créancier et non plus à l'autorité foncière. Tout un chacun pourra souscrire un tel emprunt, les conditions étant les mêmes pour tous.

Étant donné qu'une autorisation n'est plus requise, la reconnaissance des coopératives, fondations et institutions cantonales devient aussi superflue.

Art. 77, al. 3

Seuls les créanciers devront assurer à l'avenir que le prêt accordé est utilisé comme convenu. L'autorité étant déliée de la tâche d'approuver le prêt dépassant la charge maximale, elle n'est plus tenue non plus de veiller là-dessus.

Art. 78, al. 3

Modification de nature rédactionnelle et suppression de la lettre de rente ainsi que du passage mentionnant l'autorité chargée de contrôler, car il est prévu que cette dernière ne procède plus à des contrôles respectivement ne donne plus d'autorisation visée à l'art. 76, al. 2 (ancien).

Art. 79

La modification de l'art. 76 LDFR rend cet article obsolète ; il peut par conséquent être abrogé.

Art. 81, al. 1

Dans le contexte de la nouvelle réglementation du prêt hypothécaire, les tâches du conservateur du registre foncier doivent aussi faire l'objet d'une nouvelle réglementation (adaptation de la charge maximale).

Art. 83

Dorénavant l'autorité compétente interviendra d'office lorsqu'elle a connaissance d'une acquisition de droits de participation non autorisée. (L'acquisition de droits de participation est réglementée à l'art. 65c.)

Art. 84

Une décision de constatation doit pouvoir être exigée désormais aussi sur les questions de droit public relatives aux droits de participation à des personnes morales. Un intérêt légitime est toutefois requis, comme cela ressort déjà des principes généraux du droit administratif.

Les dispositions relatives à la charge maximale ayant été modifiées et cette dernière n'étant plus définie par l'autorité, une constatation dans ce domaine devient superflue (let. a).

Art. 87

En présence d'une participation majoritaire au sens de l'art. 4, al. 2, LDFR, il existe des droits de préemption sur les droits de participation (art. 4, al. 2 en lien avec l'art. 42 LDFR). C'est pourquoi le titulaire d'un droit de préemption sur des droits de participation doit aussi pouvoir demander l'estimation de la valeur de rendement (al. 3, let. b).

L'al. 3, let. c, est modifié conformément à la modification de l'art. 76 LDFR.

En raison des nouvelles dispositions relatives aux personnes morales et de l'estimation de la valeur de rendement par des experts, la société aussi est informée des nouvelles valeurs de rendement (al. 4).

Art. 88, al. 2, et 90, al. 2

Il est prévu qu'au 1^{er} janvier 2019 les compétences en matière de LDFR soient transférées du DFJP au DEFR. Les renvois doivent être modifiés en conséquence, et les ordonnances d'organisation des deux départements ainsi que l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) devront être adaptées dans le cadre du prochain train d'ordonnances agricoles.

Art. 90, al. 1, let. c

Avec la modification de l'art. 76, les autorités cantonales ne doivent plus statuer sur les prêts permettant de dépasser la charge maximale.

Art. 91

Il est nécessaire ici d'adapter les compétences du Conseil fédéral conformément aux décisions sur les normes de délégation.

Vu la modification de l'art. 76 LDFR, les coopératives, les fondations privées et les institutions cantonales ne devront plus être reconnues, de sorte que l'al. 3 qui règle la compétence du DFJP dans ce domaine peut être abrogé.

Art. 95c

Lors de l'entrée en vigueur de la LDFR au 1^{er} janvier 1994, le législateur a instauré des dispositions transitoires pour le droit privé et pour les autres dispositions. À l'occasion des révisions ultérieures de la LDFR, des dispositions transitoires correspondantes n'ont été édictées que partiellement. Dans la perspective de la prochaine révision de la LDFR, il convient de créer une disposition transitoire correspondante pour des motifs de clarté et de sécurité juridique.

Modification d'un autre acte

Art. 212, al. 3, du Code civil suisse

L'ajout permet de préciser que le droit au gain ou la participation majoritaire est déterminée déjà au moment de la liquidation du régime matrimonial. Il est en outre précisé comment procéder aux calculs en introduisant à cet effet une référence à la LDFR, où le gain est défini dans le contexte du droit des cohéritiers au gain.

3.2.8 Commentaires concernant le projet de loi sur le bail à ferme agricole

Art. 27, al. 1 et 4

La durée de la prolongation du bail à ferme est limitée à trois ans. Cette disposition est désormais inscrite à l'al. 1. Étant donné que la durée de prolongation du bail à ferme est désormais fixée de manière uniforme, le juge n'a plus de marge d'appréciation et l'al. 4 peut par conséquent être abrogé.

Art. 37

Actuellement, le fermage agricole s'applique aux terres agricoles, aux bâtiments d'exploitation et au logement du chef d'exploitation. Le fermage agricole pour ces logements est sensiblement inférieur par rapport au loyer recouvrable en vertu du droit du bail. Le fermage agricole est dorénavant limité aux terres agricoles et aux bâtiments d'exploitation. S'agissant du logement du chef d'exploitation, il est dès lors possible d'exiger un loyer usuel dans la localité pour les logements dans le but de rendre plus attrayante l'affermage d'entreprises et d'augmenter ainsi leur offre sur le marché d'affermage (pour les nouveaux venus dans la branche).

Art. 38

Al. 1, let. a

La loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles mentionnée à la let. a n'est plus en vigueur. Le renvoi correspondant à la rémunération appropriée de la valeur de rendement a été mis à jour (nouveau : art. 10 LDFR⁶⁷). Il s'agit d'une adaptation formelle.

Al. 2 et 3

Les suppléments pour l'affermage des immeubles agricoles sont supprimés. Cette mesure vise également à augmenter l'attractivité relative de l'affermage d'entreprises entières (par rapport à l'affermage par parcelles) en rapprochant le fermage des deux types d'objets. L'offre d'entreprises devrait dès lors s'accroître sur le marché et améliorer ainsi la situation des acteurs en quête d'entreprises à louer.

Art. 39

La définition du loyer du logement du chef d'exploitation (loyer moins les frais accessoires) est réglementée de façon plus détaillée.

Art. 43

La possibilité de former opposition contre le fermage convenu pour un immeuble agricole est supprimée. Le fermage d'un immeuble ne devant être ni autorisé, ni annoncé selon le droit en vigueur, les cantons ne peuvent donc que très difficilement contrôler le marché.

Dans la pratique, on constate que la mesure du fermage d'un immeuble agricole autorisée par la loi est régulièrement dépassée.

Art. 58

À l'al. 1, le DFJP est remplacé par le DEFR (cf. explication relative à l'art. 88 LDFR).

⁶⁷ RS 211.412.11