



Le Conseil d'Etat

5279-2024

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur Guy PARMELIN
Conseiller fédéral
Palais fédéral
3003 Berne

Concerne : modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (réalisation de la motion 22.4253 de la CER-E « Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+ ») : consultation fédérale

Monsieur le Conseiller fédéral,

La consultation de votre département du 27 septembre 2024, relative à l'objet précité, nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

Le Conseil d'État genevois tient à saluer les propositions de modification partielle relatives à la loi sur le droit foncier rural (LDFR), qu'il approuve pour l'essentiel. Les dispositions visant à soumettre à des conditions plus strictes l'autorisation d'achat d'immeubles et d'entreprises agricoles par des personnes morales (SA et Sàrl) sont accueillies favorablement. Ces ajustements contribueront à renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, en cohérence avec les objectifs fondamentaux de la LDFR.

Les propositions de modifications de l'art. 60 al. 1 let. f et j, relatives aux exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, sont également saluées puisqu'elles répondent à des préoccupations communes à de nombreux cantons afin notamment de favoriser la transmission des entreprises dans de meilleures conditions et d'augmenter la liberté de décision entrepreneuriale.

La modification de l'art. 64 al. 1 let. d LDFR, concernant l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par des associations de protection de la nature, est approuvée car elle est assortie de la condition que l'acquéreur démontre qu'il sera plus à même de protéger l'objet qu'un exploitant à titre personnel. Le Conseil d'État partage bien évidemment l'objectif de sauvegarde des zones protégées situées en zone agricole, mais rend attentif au fait que les zones de protection peuvent couvrir des périmètres relativement vastes, d'autant plus si certains d'entre eux, comme les zones B de l'ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) ainsi que les sites émeraudes y sont inclus.

Le Conseil d'État souhaite également attirer votre attention sur la modification proposée à l'art. 30 al. 2 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Le relèvement de la limite de 10% à 20% de la surface totale affermée, soutenue par plusieurs cantons et organisations paysannes, constitue une amélioration notable qui permettra d'assouplir les conditions relatives à l'affermage par parcelles et favorisera un tant soit peu un accès au foncier à la nouvelle génération d'agricultrices et agriculteurs.

Enfin, les mesures proposées pour le renforcement de la position des conjoints sont également fortement appréciées.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

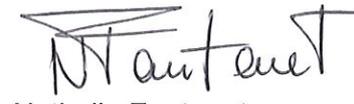
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

Le vice-chancelier :



Patrick Ferraris

La présidente :



Nathalie Fontanet

Annexe : prise de position

Copie à : en format Word et PDF gever@blw.admin.ch

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 Découverte 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	République et canton de Genève
Adresse / Indirizzo	Rue de l'Hôtel-de-Ville 2 1211 Genève 3
Datum / Date / Data	

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!

Remarques générales

Le canton de Genève tient à saluer les modifications proposées dans le cadre de la révision partielle de la loi sur le droit foncier rural (LDFR), qu'il approuve pour l'essentiel.

Les dispositions visant à soumettre à des conditions plus strictes l'autorisation d'acquisitions d'immeubles et d'entreprises agricoles par des personnes morales (SA et Sàrl) sont accueillies favorablement. Ces ajustements contribueront à renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, en cohérence avec les objectifs fondamentaux de la LDFR.

Les propositions de modifications de l'art. 60 al. 1 let. f et j, relatives aux exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, sont également saluées puisqu'elles répondent à des préoccupations communes de nombreux cantons. La taille moyenne des entreprises agricoles ayant augmenté avec le temps, tout comme la spécialisation, de nouveaux enjeux apparaissent. Cela s'accompagne d'investissements importants dans l'appareil de production. Malgré la position privilégiée de l'exploitant à titre personnel lors de la transmission de l'exploitation au sein de la famille, son financement peut représenter un défi pour une personne. Afin d'augmenter la liberté de décision entrepreneuriale, la possibilité de se spécialiser et d'améliorer la situation lors de la succession de l'exploitation, le canton de Genève soutient la possibilité de partage matériel pour les entreprises agricoles, lorsque deux ou plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7, al. 1 à 3, LDFR subsistent après le partage. Conscient que la construction de nouveaux bâtiments à la suite d'un partage matériel ou un morcellement est contraire aux principes de la LDFR et de la LAT, il est logique que l'art. 7 al. 4 let. b LDFR ne s'applique pas dans ce cas précis afin que la possibilité de créer de nouveaux bâtiments ne soit pas envisagée.

Élément important spécifique au territoire genevois

La modification de l'art. 64 al. 1 let. d LDFR, concernant l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par des associations de protection de la nature, est approuvée puisque une condition est assortie; celle que l'acquéreur démontre qu'il sera plus à même de protéger l'objet qu'un exploitant à titre personnel. Le Conseil d'État partage bien évidemment l'objectif de sauvegarde des zones protégées situées en zone agricole, mais rend attentif au fait que les zones de protection peuvent couvrir des périmètres relativement vastes, d'autant plus si certains d'entre eux comme les zones B de l'ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) ainsi que les sites émeraudes sont comptabilisés.

Proposition d'ajouts et modifications mineures

Le canton de Genève souhaite attirer votre attention sur la proposition de modification à l'art. 30 al. 2 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), qui ne figurerait pas dans le dossier soumis à consultation. Cette modification prévoit le relèvement de la limite de 10% à 20% de la surface totale affermée, soutenue par plusieurs cantons et organisations paysannes, permettant d'assouplir les conditions relatives à l'affermage par parcelles. Cela favorisera un tant soit peu un accès au foncier à la nouvelle génération d'agricultures et d'agriculteurs, notamment pour celles et ceux qui ne proviennent pas de familles paysannes. Face aux défis de l'acquisition de terres agricoles, l'affermage de parcelles représente souvent une première étape dans leur parcours professionnel. En outre, l'affermage offre une alternative moins contraignante que l'acquisition de biens immobiliers agricoles pour la réalisation de projets innovants. Certaines entreprises agricoles sont intéressées à offrir cette opportunité à la nouvelle génération mais sont limitées dans leur marge d'action à 10% de leur surface. Avec cette modification, nous assurons une prise en compte des besoins de la nouvelle génération et adaptons également la législation à une nouvelle réalité qui n'est plus celle des années 1980 ou l'essentiel de l'agriculture était constitué d'exploitations polyvalentes transmises de génération en génération.

En outre, s'agissant des procédures de divorce et plus particulièrement des circonstances particulières à prendre en compte pour la détermination de la valeur de rendement des entreprises agricoles de l'art. 213 CC, il est également proposé la création d'un alinéa 4 à l'art. 213 CC prévoyant que les investissements soient pris en compte conformément à l'art. 18 al. 4 P-LDFR. Dans un souci de cohérence avec les nouvelles durées d'amortissement (10 ans pour les installations ; 20 ans pour les bâtiments ; 25 ans pour les achats d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières), soumises à consultation, il est important que ces articles soient adoptés ensemble pour garantir une cohérence entre les art. 213 CC, 18 et 52 LDFR et qu'il ne puisse pas subsister de lacunes d'interprétation entre le code civil et la LDFR.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
<i>Préambule</i> Vu les articles 26, 36, 104 et 122 de la Constitution	Approbation	Mêmes références matérielles mais numérotation adaptée à la Constitution fédérale révisée du 18.04.1999
<i>Remplacement d'une expression</i> Aux art. 79 al. 4, 88 al. 2, 90 al. 2 et 91 al. 3, « Département fédéral de justice et police » est remplacé par « DEFR ».	Approbation	L'attribution des compétences relatives à la LDFR et LBFA au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) facilite les échanges entre les autorités cantonales responsables de l'agriculture et l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG), rattaché à ce Département, qui dispose d'une expertise approfondie sur ces questions.
Art. 4 al. 2 2 Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation de trois quarts à une personne morale dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Approbation	Le relèvement de la limite de 51% à 75% est souhaitable puisqu'il permet une protection accrue et cohérente avec les autres modifications applicables aux personnes morales, notamment avec les nouveaux articles 9 al. 3, 61 al. 1 et 64 al. 1 let. h.

<p>Art. 9 al. 3</p> <p>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 parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Une demande d'autorisation d'acquisition doit être examinée sur la base des conditions en vigueur au moment du dépôt de la demande. La tentation est grande de contourner l'exigence de l'exploitation à titre personnel.</p> <p>C'est pourquoi l'autorité d'octroi de l'autorisation assortit régulièrement l'autorisation d'acquisition de conditions visant à maintenir durablement l'état de droit au moment de l'autorisation. Elle exigera par exemple que le but de la SA et l'actif principal soient agricoles, ou que le rapport entre les parts de capital et les droits de vote, la tenue d'un registre nominatif des actionnaires ainsi que l'obligation d'obtenir une autorisation au sens de l'art. 61 LDFR pour tous les transferts de parts et de droits de vote soient inscrits dans les statuts et que la modification des dispositions statutaires correspondantes soit soumise à l'approbation de l'autorité d'autorisation. Elle peut confier à l'organe de révision le soin de veiller au respect de ces dispositions.</p>
<p>Art. 10 al. 1</p> <p>1 La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'intérêt 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 de la branche. Le revenu et le taux d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Il existe actuellement une divergence entre la définition de la valeur de rendement inscrite dans la loi et celle figurant dans l'ordonnance ou dans le guide d'estimation de la valeur de rendement. Cette définition a désormais été harmonisée avec celle du guide d'estimation.</p>

<p>Art. 18 al. 4</p> <p>⁴ Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Approbation</p>	<p>Compte tenu des montants d'investissement actuels, l'amortissement non différencié de tous les investissements sur 10 ans semble très court selon l'investissement. Cela peut conduire à des injustices / désavantages entre les générations, les héritiers, les frères et sœurs, les personnes souhaitant divorcer.</p> <p>Le canton de Genève soutient le maintien du délai pour la prise en compte des investissements importants et les nouvelles règles d'amortissement échelonnées selon les catégories d'investissement. Les transmissions d'exploitations seront certes plus coûteuses, mais elles permettront de contribuer à une plus grande équité entre les générations, les héritiers, les frères et sœurs, les personnes souhaitant divorcer.</p>
<p>Code civil suisse (CC)</p> <p>Art. 213 (en vigueur)</p> <p>¹ La valeur d'attribution peut être équitablement augmentée en raison de circonstances particulières.</p> <p>² Ces circonstances sont notamment les besoins d'entretien du conjoint survivant, le prix d'acquisition de l'entreprise agricole, y compris les investissements, ou la situation financière de l'époux auquel elle appartient.</p>	<p>Proposition : Art. 213 al. 3 CC (nouveau) :</p> <p>³ Les investissements sont pris en compte conformément à l'art. 18 al. 4 LDFR.</p>	<p>L'art. 213 CC doit être adapté conformément à l'art. 18 al. 4 LDFR approuvé ci-dessus. Les art. 213 CC, 18 et 52 LDFR présentent une cohérence juridique, ce qui doit continuer à être le cas. Cette modification est particulièrement importante pour les procédures de divorce. Il ne doit pas y avoir de lacunes d'interprétation entre le CC et la LDFR.</p>
<p>Art. 42 al. 1</p>	<p>Approbation</p>	<p>Accorder au conjoint un droit de préemption à la valeur de rendement, à condition que celui-ci entende exploiter lui-</p>

<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>même l'entreprise agricole est une mesure visant à compléter le droit matrimonial et successoral et renforce la position des conjoints.</p> <p>En outre, le renforcement de la position des conjoints dans le cas d'une aliénation de gré à gré permet de garantir le maintien de l'entreprise agricole au sein de la famille, sans empêcher des descendants de la reprendre pour l'exploiter eux-mêmes.</p> <p>Le canton de Genève est d'avis que la notion de conjoint pourrait également être étendue aux autres formes de famille, comme le concubinage.</p>
<p>Art. 49 al. 1, ch. 2</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Approbation</p> <p>Voir les explications ci-dessus relatives à l'art. 42 al. 1 LDFR</p>

agricole;		
<p>Art. 52 al. 2</p> <p>2 Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements 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.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications ci-dessus relatives à l'art. 18 al. 4 LDFR</p>
<p>Art. 60 al. 1 let. f</p> <p>1 L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:</p> <p>f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier sur la partie à séparer;</p>	<p>Approbation</p> <p>Éventuellement (ajout)</p> <p>Art. 2 al. 2 let. e (nouveau) :</p> <p>e. aux droits de superficie autorisés conformément à l'art. 60 al. 1 let. f, y compris sur les immeubles</p>	<p>La modification proposée permet ainsi à un fermier de bénéficier d'un droit de superficie lui permettant de construire un bâtiment sur une parcelle affermée. Cela donne plus de marge de manœuvre entrepreneuriale.</p> <p>Éventuellement</p> <p>L'ajout de l'art. 2 al. 2 let. e permet la constitution d'un droit de superficie sur des parcelles agricoles y compris sur les parcelles d'une taille réduite (moins de 15 ares pour les vignes ou de moins de 25 ares pour les autres terrains qui ne font pas partie d'une entreprise agricole) et qui ne sont en principe pas soumises à la LDFR selon l'art. 2 al. 3.</p> <p>L'art. 2 al. 2 let. e proposé, en cas de constitution d'une servitude, assujettirait ces petites parcelles à la LDFR et l'exception de l'art. 2 al. 3 ne serait pas applicable dans ce cas précis.</p>
<p>Art. 60 al. 1 let. j (nouveau)</p>	<p>Approbation</p>	<p>La LDFR a pour but d'améliorer la structure de l'agriculture exploitant le sol et de maintenir notamment les exploitations</p>

<p>1 L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:</p> <p>j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7. L'art. 7 al. 4 let. b n'est pas applicable.</p>		<p>familiales (art. 1, al. 1, let. a). Elle accorde donc une position prioritaire à l'exploitant à titre personnel lors de l'acquisition d'immeubles agricoles et veille à une amélioration durable des structures grâce à la condition du périmètre d'exploitation conforme aux usages locaux (art. 63, al. 1, let. d) et à l'interdiction du partage matériel. Cette dernière a un effet positif sur le résultat économique des exploitations. Ce modèle de politique structurelle de la LDFR fonctionne. Depuis l'introduction de la LDFR, la taille moyenne des entreprises a augmenté, tout comme la spécialisation. Cela s'accompagne d'investissements importants dans l'appareil de production. Malgré la position privilégiée de l'exploitant à titre personnel lors de la transmission de l'entreprise au sein de la famille, son financement peut représenter un défi pour une personne.</p> <p>Afin d'augmenter la liberté de décision entrepreneuriale, la possibilité de se spécialiser et d'améliorer la situation lors de la succession de l'entreprise, favoriser l'arrivée d'une nouvelle génération d'agriculteurs et d'agricultrices, le canton de Genève soutient la possibilité de partage matériel pour les entreprises agricoles, lorsque deux ou plusieurs entreprises agricoles au sens de l'art. 7, al. 1 à 3, LDFR subsistent après le partage.</p> <p>L'inapplicabilité de l'art 7 al. 4 let. b LDFR est important puisqu'il évitera la construction de bâtiments nouveaux qui n'auraient pas été autorisés sans partage matériel.</p>
<p>Art. 61 al. 1</p> <p>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'es-</p>	<p>Modification</p> <p>1 Quiconque entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole ou des actions et des parts sociales ou des droits de vote d'une personne morale dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</p>	<p>Les autorités compétentes en matière d'autorisation sont de plus en plus souvent sollicitées par des demandes d'acquisition en faveur de personnes morales. Une clarification des règles applicables en la matière est donc bienvenue.</p> <p>De tels transferts d'actions et de parts sociales tombaient jusqu'à présent sous le coup de l'art. 61 al. 3. Le fait de les mentionner explicitement les rend désormais visibles, ce qui améliore la sécurité juridique et d'intégrer la jurisprudence</p>

<p>sentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles doit obtenir une autorisation.</p>	<p>rendue par le Tribunal fédéral.</p> <p>La mention des droits de vote ne figure pas dans le projet soumis à consultation. Les sociétés anonymes, en particulier, connaissent différents types d'actions, dont certaines sans droit de vote. En l'absence de ces derniers, l'actionnaire ne peut pas exercer son droit de regard malgré la possession de la majorité du capital, il n'a donc pas de position similaire à celle d'un propriétaire et ne satisfait donc pas aux exigences de l'exploitant à titre personnel.</p> <p>Les détenteurs de parts (p. ex. actionnaires) d'une personne morale (p. ex. SA ou Sàrl) n'ont aucun droit direct sur les actifs de l'entreprise agricole. De même, le transfert de droits de participation (à une autre personne) n'entraîne pas de changement de propriétaire au sens des droits réels. Au registre foncier, la personne morale reste inscrite en tant que propriétaire de l'entreprise agricole. Toutefois, si un détenteur de parts détient une participation majoritaire dans une personne morale, celle-ci lui confère une position de quasi-propriétaire. Cette position est d'autant plus forte que la participation majoritaire est importante. Avec sa part de capital et ses droits de vote, il peut déterminer le destin de la personne morale et imposer, par exemple, la vente d'une entreprise agricole.</p>
<p>Art. 62 let. h</p> <p>N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite:</p> <p>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</p>	<p>Approbation</p> <p>Les acquisitions exceptionnelles d'immeubles agricoles par des collectivités publiques servant au emploi pour des travaux 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 centrale hydroélectriques doivent s'aligner sur l'art. 65 al. 1 let. b LDFR.</p> <p>Ainsi, sur le marché foncier agricole, tous les acheteurs potentiels se retrouvent sur un pied d'égalité, du moins en ce qui concerne le prix maximal autorisé. Il sera mis fin à la possibilité pour les cantons et les communes de faire baisser</p>

hydroélectriques.		les prix de manière incontrôlée et de thésauriser les terres, conformément au but de la LDFR (art. 1, al. 1, LDFR). La nécessité, le dimensionnement et l'aménagement de projets pour lesquels des surfaces doivent être acquises sous la menace d'expropriation de collectivités publiques ou de leurs établissements ne sont pas touchés par cette modification.
<p>Art. 64 al. 1 let. d</p> <p>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:</p> <p>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;</p>	<p>Approbation avec réserve</p>	<p>Le canton de Genève partage l'objectif de sauvegarde des zones protégées mais constate que la formulation soumise à consultation, en particulier les références directes à l'art. 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et à la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), est problématique puisqu'elle couvre des périmètres vastes du territoire genevois.</p> <p>Lors des discussions avec les autres cantons, il avait été convenu qu'il était nécessaire de restreindre la portée de la let. d en citant, par exemple, certaines ordonnances de la LPN, afin d'exclure notamment les zones B de l'ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) ainsi que les sites émeraudes.</p>
<p>Art. 64 al. 1 let. e</p> <p>1 Lorsque l'acquéreur n'est</p>	<p>Approbation</p>	<p>La mention des "objets relevant de la protection de la nature" de l'art. 64 al.1 let. e actuel n'est plus pertinente. La protection offerte par la LPN et la LAT étant suffisante, d'autant</p>

<p>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:</p> <p>e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection;</p>	<p>plus que l'art. 64 al. 1 let. d LDFR actuellement en vigueur le prévoit déjà un tel cas.</p>
<p>Art. 64 al. 1 let. h</p> <p>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:</p> <p>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.</p>	<p>Approbation</p> <p>Les dispositions révisées relatives aux personnes morales renforcent la position de l'exploitant à titre personnel au sein de la société, en ce sens qu'il doit détenir au moins trois quarts des parts sociales et des droits de vote. En contrepartie, l'exploitation à titre personnel peut également être exercée par une SA ou une Sarl structurée de la sorte, pour autant que les autres parts sociales et droits de vote appartiennent également à des personnes physiques (art. 9 al. 3 rapport explicatif LDFR).</p> <p>L'art. 61 al. 1, rapport explicatif LDFR soumet désormais expressément à autorisation le transfert de parts et de droits de vote de sociétés anonymes et de Sarl dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou de biens fonciers agricoles.</p> <p>Au maximum 25% d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée structurée selon l'art. 9, al. 3 rapport explicatif LDFR, dont l'actif se compose principalement d'une entreprise agricole ou de biens fonciers agricoles, peuvent être détenus par des personnes qui n'exploitent pas elles-mêmes. Pour ce faire, elles doivent bénéficier d'une dérogation au principe de l'exploitation à titre personnel.</p>
<p>Art. 71 al. 1</p>	<p>Modification</p> <p>La LDFR a pour but de renforcer le rôle des exploitants à</p>

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 charges fixées.

1 L'autorité qui délivre l'autorisation révoque sa décision si l'acquéreur l'a obtenue par de fausses déclarations ou s'il ne respecte pas les **conditions et/ou** les charges fixées.

titre personnel lors de l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles, et d'encourager ainsi la propriété foncière agricole (art. 1, al. 1, let. a et b, LDFR). Depuis l'inscription du principe de l'exploitation à titre personnel dans la loi en 1994, l'agriculture a connu des changements constants. La transmission de l'exploitation au sein de la famille ne va plus de soi. Les acheteurs qui ne peuvent pas justifier d'une longue expérience et d'une pratique de l'activité agricole ne peuvent que difficilement obtenir une autorisation d'acquisition. Au moment de l'achat, l'acquéreur doit démontrer de manière crédible à l'autorité d'octroi de l'autorisation qu'il exploitera à l'avenir le bien-fonds à acquérir en tant qu'exploitant à titre personnel. Bien entendu, il ne peut apporter cette preuve qu'après l'achat.

Étant donné qu'aujourd'hui, une autorisation d'acquisition ne peut être révoquée que si elle a été obtenue par de fausses déclarations, les autorités chargées de délivrer les autorisations sont très conservatrices en ce qui concerne la condition de l'exploitation à titre personnel et se fixent sur l'image de l'exploitation familiale classique avec élevage et production végétale.

L'agriculture a toutefois évolué. Des exploitations se sont spécialisées, d'autres misent sur le contact direct avec le consommateur final et d'autres encore produisent de manière ciblée des produits à forte valeur ajoutée pour une clientèle sélectionnée et à fort pouvoir d'achat. En raison de l'évolution décrite plus haut, les nouveaux venus qui ne sont pas issus d'une famille paysanne déposent plus souvent des demandes d'acquisition. Si l'autorité chargée de délivrer les autorisations doit évaluer ces idées de manière conservatrice, elle s'oppose d'une certaine manière à l'innovation, ce qui est contraire au principe d'exploitation à titre personnel.

Selon les principes généraux du droit administratif, les autorités cantonales peuvent, si nécessaire, assortir leur décision de dispositions accessoires sous forme de conditions et/ou

		<p>de charges, sans que cela soit expressément mentionné dans une norme légale. En application de ce principe, les autorités d'octroi des autorisations délivrent de plus en plus souvent des autorisations d'acquisition assorties de conditions et/ou charges concrètes. La garantie de l'exploitation personnelle démontrée de manière crédible dans la demande d'autorisation d'acquisition est au premier plan. Si, par exemple, l'acheteur veut acquérir un domaine agricole pour y produire des herbes aromatiques et des fleurs destinées à la haute gastronomie, une partie des qualités requises pour l'exploitation à titre personnel réside dans des compétences liées à cette culture d'herbes aromatiques. Si l'acheteur dispose des connaissances nécessaires pour la culture d'herbes aromatiques, mais pas pour d'autres branches d'exploitation, la culture d'herbes aromatiques pourrait être une condition ou une exigence.</p> <p>En outre, toutes les conditions de l'article 63 al.1 LDFR doivent être remplies au moment de l'octroi de l'autorisation. Dans l'exemple ci-dessus, il n'est donc pas possible d'octroyer l'autorisation à la condition que le requérant acquière ultérieurement les connaissances nécessaires à la culture des herbes aromatiques.</p>
<p>Art. 72 al. 1bis (ajout)</p> <p>^{1bis} Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures conformes à l'art. 1 al. 1 LDFR pour rétablir l'état conforme au droit, notamment l'aliénation à un exploitant à titre personnel. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'exécédent revient au canton</p>	<p>Modification</p> <p>^{1bis} Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures conformes à l'art. 1 al. 1 LDFR pour rétablir l'état conforme au droit, notamment l'aliénation à un exploitant à titre personnel. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'exécédent revient au canton</p>	<p>Si l'autorité qui a délivré l'autorisation la révoque, la transaction en question est nulle et le registre foncier doit donc être rectifié en conséquence. La rectification du registre foncier consiste à rétablir les rapports de propriété existant avant l'inscription de la transaction nulle. Dans le cas de la révocation d'une autorisation d'acquisition, cela signifie l'annulation de la transaction immobilière.</p> <p>Certaines circonstances spécifiques, telles que le décès d'une partie contractante ou l'impossibilité de financement, empêchent les parties civiles d'annuler la transaction. Cela conduit à une situation de blocage où les informations inscrites au registre foncier restent incorrectes, sans possibilité</p>

<p>ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient; l'excédent revient au canton.</p>	<p>de rectification en raison de ces circonstances.</p> <p>Dans de telles situations, l'autorité chargée de l'octroi des autorisations doit pouvoir ordonner la rectification du registre foncier d'une autre manière que par l'annulation de la vente, en accord avec les parties concernées et les objectifs de la LDFR. La vente à un exploitant à titre personnel, éventuellement suivie ou combinée à un appel d'offres public, est prioritaire (art. 64 al. 1 let. f LDFR).</p> <p>La vente forcée n'est pas applicable, car aucune créance ne doit être recouvrée.</p>
<p>Art. 73 al. 1, 2^{ème} phrase</p> <p>1 ... Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. 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.</p>	<p>Approbation</p> <p>Il s'agit de faciliter le financement, notamment pour les petits investissements en fonctionnement normal. En contrepartie, le chef d'exploitation et ses créanciers doivent disposer d'une plus grande marge de manœuvre financière et d'une plus grande responsabilité personnelle.</p> <p>Depuis l'introduction de la LDFR, la limite de charge est fixée à 135% de la valeur de rendement. Durant cette période, plusieurs révisions de l'estimation de la valeur de rendement ont relevé cette dernière, ce qui a également augmenté la marge de manœuvre financière, exprimée en francs. Le relevement de la limite de charge augmente encore cette marge. En maintenant le taux de 150%, la limite de charge tient toujours suffisamment compte de l'objectif de prévention du surendettement (art. 1 al. 2 let. b LDFR).</p>
<p>Art. 75 al. 1 let. e</p> <p>1 Il n'y a pas de charge maximale pour:</p> <p>e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers,</p>	<p>Approbation</p> <p>Il est important de préciser que l'autorité chargée de l'octroi doit vérifier si l'endettement global est supportable et donc remettre en question le montant de l'indemnité fixée par le juge.</p>

<p>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.</p>		
<p>Art. 79 al. 2</p> <p>² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications relatives au transfert des compétences de la LDFR et LBFA du DFJP au DEFR</p>
<p>La loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est modifiée comme suit :</p> <p>¹ Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche.</p>	<p>Approbation</p>	<p>Voir les explications relatives au transfert des compétences de la LDFR et LBFA du DFJP au DEFR</p>
<p>Art. 30 al. 2 LBFA</p> <p>² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas 10 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment.</p>	<p>Modification</p> <p>² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas 10 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment</p>	<p>Le relèvement de la limite de 10% à 20% de la surface totale affermée, soutenue par plusieurs cantons et organisations paysannes, permet d'assouplir les conditions relatives à l'affermage par parcelles et favorisera un tant soit peu un accès au foncier à la nouvelle génération d'agricultures et d'agriculteurs.</p> <p>Pour cette génération et tout particulièrement pour les</p>

jeunes qui ne sont pas issus d'une famille paysanne l'acquisition de terrains agricoles est particulièrement complexe.

Une première étape dans leur métier peut être celle d'affermir des parcelles. Du point de vue des objectifs de la LDFR, la réalisation de concepts innovants sur des terres affermées serait une solution moins problématique que l'acquisition d'immeubles agricoles.

Certaines entreprises agricoles sont intéressées à offrir cette opportunité à la nouvelle génération mais sont limitées dans leur marge d'action à 10% de leur surface.

Il peut pourtant s'agir d'entreprises qui ont par exemple développé un axe de spécialisation important et à forte valeur ajoutée et qui n'ont pas forcément besoin, pour garantir un niveau économique suffisant de leur entreprise, de l'ensemble de leurs parcelles. Pensons par exemple à un agriculteur-viticulteur-encaveur qui a 15 ha de vigne et 3 ha de grandes cultures. La grande partie de son revenu provient de la vigne et de la vente des bouteilles et non des parcelles en grandes cultures (dont le revenu est marginal dans le cas précis). Celles-ci pourraient être affermées pour permettre une mise en valeur différente par un fermier (par exemple maraîchage en circuits courts, agroforesterie etc).

Avec cette modification, nous assurons une prise en compte des besoins de la nouvelle génération et adaptons également la législation à une nouvelle réalité qui n'est plus celle des années 1980 ou l'essentiel de l'agriculture était des exploitations polyvalentes transmises de génération en génération.