

Message à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

**et de loi fédérale sur la revision partielle du code civil
(droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles)**

du 19 octobre 1988

Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs,

Nous avons l'honneur par le présent message de soumettre à votre approbation un projet de loi sur le droit foncier rural et un projet de loi sur la revision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles).

Les revisions partielles du code civil et du code des obligations sont interdépendantes, dans une large mesure; aussi sont-elles réunies en un seul projet de loi. De plus, comme par leur objet elles sont étroitement liées au droit foncier rural, nous vous présentons pour ces deux projets, indépendants sur le plan juridique, un message commun.

Nous vous proposons en outre de classer les interventions parlementaires suivantes:

- 1971 P 10955 Droit civil rural (E 23. 6. 71, Amstad)
- 1973 P 11799 Propriété foncière rurale (E 11. 12. 73, Broger)
- 1976 P 76.487 Désendettement agricole (N 10. 3. 77, Hungerbühler)
- 1978 P 77.468 Droit civil rural (N 16. 1. 78, Schnyder)
- 1981 P 80.396 Propriété foncière rurale. Maintien (N 20. 3. 81, Oehen)
- 1981 P 80.535 Droit successoral rural (N 19. 6. 81, Nussbaumer)
- 1982 P 80.924 Propriété foncière rurale (N 17. 12. 82, Bundi)
- 1982 P 82.365 Droit de réméré. Modification
(N 17. 12. 82, [Grobet]-Weber-Arbon)
- 1988 I 88.408 Acquisition d'immeubles. Publication (N Ruckstuhl)
- 1988 M 88.352 Publication des transferts immobiliers (N Rechsteiner)

Nous vous prions d'agréer, Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

19 octobre 1988

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Stich

Le chancelier de la Confédération, Buser

32412

Vue d'ensemble

La loi règle les rapports juridiques concernant les terres agricoles. Elle détermine qui peut acquérir des entreprises et des immeubles agricoles et à quelles conditions; elle limite l'engagement de tels objets, ainsi que leur partage et leur morcellement. La revision permet de réunir en une seule loi les dispositions du droit foncier rural jusqu'ici réparties dans cinq lois, savoir le code civil, le code des obligations, la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles et la loi sur l'agriculture. Ainsi l'idée d'un "code rural", déjà amorcée par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, poursuit-elle son chemin. Ce regroupement permet de réduire sensiblement le nombre des règles du droit foncier rural. Il détermine en outre un champ d'application uniforme; celui-ci est fondé sur les zones d'affectation visées par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

La loi facilitera avant tout l'acquisition des entreprises agricoles par l'exploitant à titre personnel à des conditions supportables. Le projet atteint cet objectif d'abord en étendant le droit à l'attribution de l'entreprise dans le partage successoral, puis en instituant un droit de préemption légal sur les entreprises agricoles pour les parents qui, en principe, pourront l'invoquer non seulement en cas de vente mais à l'occasion de toute aliénation. L'exploitant à titre personnel pourra reprendre l'entreprise à des conditions préférentielles. Le droit successoral et le droit de préemption ont été harmonisés entre eux dans une large mesure. En outre, ils favorisent l'agrandissement des entreprises agricoles, ce qui va dans le sens voulu par l'article constitutionnel sur l'agriculture qui vise à maintenir une population paysanne capable d'un effort productif. Le renforcement des prétentions de droit privé de l'exploitant à titre personnel trouve son pendant dans le droit des cohéritiers et des parents au gain qui s'appliquera non seulement en cas de vente, mais encore pour d'autres actes. Ces personnes pourront en outre

faire valoir des prétentions de droit civil lorsque l'héritier ou le titulaire du droit de préemption, qui a repris l'entreprise pour l'exploiter lui-même, cesse définitivement cette exploitation dans les dix ans.

Comme, à lui seul, un aménagement du droit privé n'est pas suffisant pour atteindre les buts mentionnés, la loi contient aussi des restrictions de droit public à la liberté de disposer: le projet propose une interdiction de partage matériel des entreprises agricoles, qui s'appliquera également en cas de partage successoral. Des exceptions ne sont possibles que pour certains cas déterminés. En outre, l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles est limitée sur le marché foncier par une procédure d'opposition; mais l'acquisition faite au sein de la famille (succession, partage successoral, transfert entre vifs à des descendants, etc.) n'est pas touchée par cette procédure. D'après les règles sur l'opposition, les acquisitions faites en vue d'un placement de capitaux ou dans un but de spéculation ne seront pas admises. Ainsi la demande de terres agricoles sera-t-elle effectivement limitée et la position de l'exploitant à titre personnel améliorée sur le marché foncier. Le fléchissement de la demande pourrait aussi conduire à stabiliser les prix fonciers; c'est pourquoi le projet prévoit simplement une surveillance des prix dans ce domaine.

La loi vise aussi à empêcher une concentration non souhaitable de la propriété foncière. Le projet fixe en conséquence une limite supérieure à l'acquisition des terres agricoles par chacun, c'est-à-dire par les personnes physiques et morales, les exploitants à titre personnel et ceux qui n'exploitent pas eux-mêmes; cette limite ne peut être dépassée en aucun cas. La loi reprend aussi pour l'essentiel les mesures de la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles destinées à prévenir le surendettement, en fixant une limite à la charge des dettes hypothécaires. Ces mesures ont cependant été aménagées de manière plus simple et plus

+

souple afin de détourner l'agriculteur de sources d'endettement qui ne soient pas des prêts garantis par des gages immobiliers.

La notion d'entreprise agricole a été redéfinie dans la présente loi. Sont des entreprises agricoles, les entreprises de production agricole ou d'horticulture productrice exploitées à titre principal. Les cantons seront toutefois habilités à soumettre également aux dispositions sur les entreprises agricoles des entreprises exploitées à temps partiel. Il est ainsi tenu compte des diverses situations qui se présentent dans les cantons.

Une revision des dispositions du code des obligations sur la vente d'immeubles et du code civil sur les droits réels immobiliers est liée à la revision du droit foncier rural. Les modifications proposées constituent pour l'essentiel la base de la revision du droit foncier rural; pour le reste, il s'agit de modifications qui revêtent un caractère éminemment technique ou juridique (effets du registre foncier pour les territoires en mouvement permanent, autres questions sur la tenue du registre foncier). La revision des droits réels immobiliers et de la vente d'immeubles est unie à celle du droit foncier rural dans le message; mais il s'agit de deux projets de loi distincts.

1 Partie générale

11 Situation initiale

111 Notion du droit foncier rural

Le sol remplit des fonctions diverses: il sert de base à la vie, de moyen de production, d'objet d'investissement et de support aux transports. S'intéressent au sol aussi bien les personnes privées (personnes physiques et personnes morales) que les pouvoirs publics (Confédération, cantons, communes).

Le droit foncier en général comprend toutes les normes juridiques réglant sur les plans public et privé le droit de disposer du sol, ainsi que son utilisation, assurant ainsi l'équilibre entre des intérêts souvent divergents. Ces normes existent dans toutes les branches du droit: droit des gens, droit public, droit administratif et droit privé.

Par la notion du droit foncier rural on entend ici les dispositions relatives à l'aliénation et à l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles, ainsi qu'à leur engagement et à leur morcellement¹⁾. Ne font pas partie du droit foncier rural les dispositions relatives au bail à ferme réunies dans la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA: RS 221.213.2).

112 Sources

Si l'on s'en tient au seul droit fédéral, les dispositions consacrées au droit foncier rural figurent aujourd'hui dans les actes législatifs suivants:

- Code civil (CC; RS 210): on y trouve les dispositions sur le morcellement et l'imputation des immeubles agricoles

✚ dans le partage successoral (art. 616 et 617, 2^e al.), le droit au gain (art. 619 à 619^{sexies}), ainsi que sur l'attribution et l'imputation des entreprises agricoles en matière de droit successoral (art. 620 à 625^{bis}).

- Code des obligations (CO; RS 220): il contient les dispositions sur le délai d'interdiction de revente (art. 218 à 218^{quater}) et sur le droit au gain en cas de transfert à un héritier (présomptif) (art. 218^{quinquies}).
- Loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale (LPR; RS 211.412.11): elle règle le droit de préemption du droit agraire (art. 6 à 17), la procédure d'opposition (art. 18 à 21), le courtage en matière de biens-fonds (art. 22) et la protection contre des réalisations forcées nuisibles à l'économie (art. 28 à 43).
- Loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles (Loi sur le désendettement, LDDA; RS 211.412.12): à part le désendettement proprement dit (art. 10 à 83), elle traite du régime de la charge maximale (art. 84 à 92). L'article 6 de cette loi définit la notion de la valeur de rendement agricole. Cet article sert de base à l'Ordonnance sur l'estimation de la valeur de rendement agricole (RS 211.412.123), assortie du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. La dernière version de ce guide date du 7 mai 1986. La loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles est accompagnée de l'Ordonnance sur le désendettement de domaines agricoles (RS 211.412.120) et de l'Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles (RS 211.412.121).
- Loi fédérale du 3 octobre 1951 sur l'amélioration de l'agriculture et le maintien de la population paysanne (LAgr; RS 910.1): l'article 81 concerne le droit à l'amélioration des limites (relevant du droit privé).

L'histoire du droit foncier rural est celle de ses différentes institutions²⁾: droit successoral paysan, délai d'interdiction de revente, interdiction de morcellement, droit de préemption, charge maximale et procédure d'opposition (avec pour motifs d'opposition: la spéculation, l'accaparement et la perte de viabilité d'une entreprise agricole).

Jusqu'à la seconde guerre mondiale le droit foncier rural réglait principalement au niveau fédéral le droit successoral paysan. Pendant la guerre, le droit de disposer des terres agricoles fut l'objet de restrictions rigoureuses (basées sur le droit de nécessité³⁾). Les idées divergentes qu'on se faisait sur l'organisation optimale du marché foncier (agricole) et de l'utilisation du sol se sont heurtées une première fois lorsqu'on essaya d'intégrer une partie de ces restrictions du droit de disposer dans le droit ordinaire⁴⁾. La loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale issue de ces discussions et controverses provoqua déjà des critiques de principe avant même d'être adoptée définitivement par le Parlement⁵⁾. En 1963 déjà on soumit à la consultation un premier projet de revision du droit foncier rural, projet accusant de nombreuses ressemblances, quant au fond, avec l'actuel projet de loi⁶⁾. D'importantes parties du projet furent abandonnées lorsqu'on constata qu'il fallait d'abord créer une base constitutionnelle pour réaliser le régime d'affectation du sol qu'on avait prévu⁷⁾.

En 1965 et 1972, on réussit à reviser partiellement le droit successoral paysan et l'institution du droit au gain (RO 1965 449 454 et 1973 93 101). Mais déjà lors de la revision des droits de préemption du droit agraire - on préconisait de mettre ces droits dans une plus forte mesure au service des buts de la politique agricole - on n'arriva pas à établir un consensus politique⁸⁾.

L'histoire du droit foncier rural serait incomplète si on ne la mettait pas en relation avec l'histoire de l'aménagement du territoire. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) entra en vigueur le 1^{er} janvier 1980.

Le droit foncier rural aussi bien que la loi sur l'aménagement du territoire ont pour but de maintenir l'affectation du sol à l'agriculture: le droit foncier rural en favorisant l'acquéreur exerçant une activité agricole, la loi sur l'aménagement du territoire en délimitant dans le plan d'affectation des zones agricoles (art. 16 LAT). Les efforts entrepris dans le domaine de l'aménagement du territoire⁹⁾ compensent en conséquence en partie les carences et lacunes du droit foncier rural (voir ch. 115).

114 Données statistiques

Le recensement statistique du marché foncier agricole est maigre et n'en est qu'à ses débuts¹⁰⁾. Une partie des statistiques disponibles se trouvent en annexe au message.

115 Carences du droit en vigueur

Dans son ensemble le droit en vigueur n'est plus à même de suffire aux exigences de la politique agricole à l'endroit du droit foncier rural. Il faut relever en particulier les insuffisances suivantes:

L'éparpillement du droit foncier rural est à la base de notions différentes et divergentes et de buts politiques contradictoires: les restrictions de droit privé au droit de disposer (droit de préemption et droit successoral) ne concordent pas avec les restrictions de droit public (procédure d'opposition), et il n'y a pas non plus de coordination efficace entre les différentes restrictions de droit privé au droit de disposer. Ainsi par exemple ne peut-on faire valoir le droit successoral à l'attribution que lorsqu'une entreprise agricole offre à une famille paysanne des moyens d'existence suffisants (art. 620, 1^{er} al., CC). Par contre, un droit de préemption existe déjà en cas d'aliénation d'une partie importante d'une exploitation agricole (art. 6, 1^{er} al., LPR).

Les dispositions du droit foncier rural sont plus anciennes que celles de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Jusqu'ici, on a laissé à la jurisprudence le soin de coordonner ces dispositions avec l'aménagement du territoire (plans d'affectation) (ATF 113 II 136 ss, consid. 5).

Le droit en vigueur n'oblige pas les cantons à protéger les entreprises agricoles contre le partage (art. 19, 1^{er} al., let. c, LPR, en liaison avec l'art. 18 LPR)¹¹). Cette solution est en contradiction avec les prescriptions du droit fédéral sur l'affermage par parcelles des entreprises agricoles (art. 31 s. LBFA).

Le motif d'opposition que constitue le dessein évident de spéculer ou d'accaparer (art. 19, 1^{er} al., let. a, LPR) n'est pas un instrument sûr propre à empêcher l'acquisition faite dans le but du seul placement de capitaux (ATF 83 I 311 ss, consid. 3). Ni ce motif d'opposition, ni le délai d'interdiction de revente (ATF 110 II 213 ss, consid. 5/a) ne permettent d'intervenir contre les prix abusifs payés pour les immeubles agricoles par les paysans eux-mêmes, le plus souvent après avoir vendu du terrain à bâtir.

Les droits de préemption des descendants, des père et mère, du conjoint, ainsi que des frères et soeurs et de leurs enfants (art. 6 LPR) ont beaucoup perdu de leur importance quant au but de politique agricole qu'ils visent parce que l'exercice du droit de préemption n'est pas lié à la condition que l'entreprise doive être exploitée à titre personnel. Il est inquiétant qu'un descendant exploitant à titre personnel ne puisse pas empêcher qu'une entreprise agricole soit aliénée ou donnée en cadeau à un descendant n'exploitant pas à titre personnel (ATF 82 II 468 ss). Dans le cas extrême l'exercice des droits de préemption du droit agraire aboutit aujourd'hui au fait qu'une entreprise agricole est soustraite à l'exploitant à titre personnel par une personne n'exploitant pas elle-même (ATF 109 II 51 ss, consid. 3/a).

Les droits de préemption du droit agraire sont mal intégrés dans la réglementation - qui est à son tour incomplète et non

4
systématique - du droit de préemption dans le code civil (art. 681 s.) et dans le code des obligations (art. 216, 3^e al.)¹²⁾.

12 Les résultats de la procédure préliminaire

121 La commission d'experts

En 1972 déjà, à l'occasion de la discussion du projet de loi fédérale sur la modification du droit civil rural, le Conseil fédéral a laissé entrevoir la codification étendue du droit foncier rural¹³⁾.

Avec l'autorisation du Conseil fédéral, le Département fédéral de justice et police institua en été 1980 une Commission d'experts chargée de préparer la revision du droit foncier rural. Les membres en étaient¹⁴⁾:

MM. U. Zimmerli, dr en droit, professeur, président du Tribunal administratif, Berne (président); A. Braun, lic. en droit, secrétaire de la Direction de l'Economie publique du canton de Zurich, Zurich; M. Bundi, dr phil., conseiller national, professeur de gymnase, Coire (dès le 1.1.83); R. Campell, lic.ès sc. économiques, agriculteur, Cinuos-chel (GR); J. Egli, dr en droit, ancien conseiller national, avocat, Sursee; H.-P. Friedrich, dr en droit, professeur, EPFZ, Bâle; I. Gerber, gérant de l'Association suisse des fermiers, Les Rouges-Terres (JU); Mme C. Heinz-Bommer, dr en droit, avocate et juge au Tribunal cantonal, Thusis; MM. A. Jost, dr en droit, avocat, Berne; R. Kofmel, notaire, inspecteur du registre foncier, Soleure; J.H. Meylan, dr en droit, avocat, Lausanne (dès le 1.9.82); F. Michon, dr en droit, avocat, Lausanne (jusqu'au 31.12.83); F. Morel, lic.ès sc.économiques, conseiller national, Belfaux (jusqu'au 31.12. 82); E. Neukomm, dr ès.sc.techn., ing.-agr.diplômé EPFZ, vice-directeur de l'Union suisse des paysans, Windisch; U. Nussbaumer, conseiller national, ing.-agr.dipl. secrétaire agricole, Riedholz; P. Nyffeler, conseiller d'Etat, directeur du Département des Travaux publics et de l'agriculture du Canton de Bâle-Campagne, Seltisberg (jusqu'au 29.2.84); H. Popp, dr ès sc. oec., ing.-agr.dipl. EPFZ, vice-directeur de l'Office fédéral de l'agriculture, Berne; H. Rey, dr en droit, privat-docent, chef de l'Office du registre foncier et de l'Office du désendettement agricole, Berne (dès le 1.1.83); J. Ruedin, notaire et avocat, chef de l'Office fédéral du registre foncier et de l'Office du désendettement agricole, Berne (jusqu'au 28.2.83); M. Sandoz, ing.-agr.dipl.

EPFZ, agriculteur, Lavigny (VD); H. Schnyder, conseiller national, ing.-agr.dipl. EPFZ, directeur de l'Ecole d'agriculture de Schwand, Münsingen; P.H. Steinauer, dr en droit, professeur à l'Université de Fribourg, Fribourg; M. Zufferey, ing.-agr.dipl. EPFZ, directeur de l'Ecole d'agriculture de Châteauneuf, Sion; M. Müller, notaire, adjoint scientifique, Office du registre foncier et Office du désendettement agricole, Berne (dès le 1.4.83).

La Commission d'experts reçut le mandat d'élaborer un avant-projet de revision du droit foncier rural, assorti éventuellement de variantes.

122 L'avant-projet

En décembre 1985, la Commission d'experts présenta un avant-projet de loi fédérale sur le droit foncier rural. Cet avant-projet était accompagné d'un rapport détaillé. Les propositions de la Commission d'experts étaient pour l'essentiel les suivantes:

Les lois fédérales sur le maintien de la propriété foncière rurale et sur le désendettement de domaines agricoles sont remplacées par une loi spéciale groupant les dispositions (de droit privé et de droit public) consacrées au droit foncier rural et disposant d'un champ d'application uniforme qui s'appuie sur le droit de l'aménagement du territoire.

De plus, le droit rural privé est développé et les diverses institutions (droit de préemption et droit successoral) sont coordonnées entre elles. En même temps on propose une revision étendue des dispositions relatives au droit de préemption contenues dans le code civil et dans le code des obligations.

Le partage et l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles sont soumis à une procédure d'autorisation: ce n'est qu'exceptionnellement qu'une personne n'exploitant pas elle-même pourra, elle aussi, acquérir une entreprise et des immeubles agricoles. De même, le partage d'entreprises et d'immeubles agricoles est soumis à autorisation et n'est admis qu'en des cas dûment motivés.

+ Des règles en matière de prix maximaux régissent l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles. Ces prix maximaux s'élèvent au triple de la valeur de rendement pour les entreprises agricoles et à huit fois la valeur de rendement pour les immeubles agricoles.

En tant que mesure destinée à prévenir le surendettement le régime de l'autorisation du dépassement de la charge maximale est maintenu en cas de mise en gage d'immeubles agricoles.

123 Consultation

L'avant-projet fut mis en consultation auprès des cantons, des partis et des organisations et associations intéressées. Le 4 juillet 1988, le Conseil fédéral informa le public des résultats de la procédure de consultation. En même temps l'Office fédéral de la justice publia une analyse détaillée des réponses.

En résumé, les opinions exprimées furent les suivantes: l'idée de créer une loi spéciale pour le droit foncier rural fut approuvée à l'unanimité. Les propositions relatives à la charge maximale ne furent presque pas contestées politiquement; il en fut de même en ce qui concerne la tendance des propositions relatives au droit privé rural. Certaines propositions furent cependant critiquées. Firent ainsi l'objet de critiques à plusieurs égards la proposition d'élargir le cas de préemption, le droit de préemption du fermier, le droit de retrait des frères et soeurs et du copropriétaire, le droit au gain, les sanctions pour le cas de cessation de l'exploitation à titre personnel et la revision envisagée du code civil et du code des obligations. Les restrictions du droit de disposer proposées dans la partie consacrée au droit public (principe de l'exploitant à titre personnel, interdiction de morceller, interdiction de partage matériel) provoquèrent des réactions contradictoires. Notamment les règles en matière de prix maximaux des entreprises et des immeubles agricoles furent rejetées de façon claire et nette par une forte minorité.

Le résultat de la procédure de consultation rendit nécessaire un réexamen approfondi de l'avant-projet par l'administration et le remaniement du texte. Pour ces travaux on fit appel à Monsieur R. Friedrich, dr en droit, ancien conseiller fédéral, en qualité d'expert.

En vue de sauvegarder autant que possible le principe de l'unité de la matière, la revision des dispositions relatives au droit de préemption dans le code civil et dans le code des obligations (voir ch. 3) fut séparée de celle du droit foncier rural (voir ch. 2). C'est pourquoi, deux projets de loi indépendants sont présentés en même temps que le présent message.

D'autres propositions de revision furent prises en considération dans le projet de loi fédérale sur la revision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles), qui ne sont que partiellement en relation directe avec le droit foncier rural. Une procédure de consultation complémentaire (seulement auprès des cantons) eut pour objet les questions du traitement juridique des glissements de terrain permanents, de l'engagement du bétail et de la radiation de droits réels.

2 Droit foncier rural, partie spéciale

21 Concept du projet de loi

211 Concept formel

211.1 Méthode

Le présent projet de loi se divise en six titres: le titre premier contient les dispositions générales. Le titre deuxième traite des restrictions de droit privé aux rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles. Il s'agit notamment des dispositions relatives au partage successoral et au droit de préemption. Le titre troisième

s'occupe des restrictions de droit public aux rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles. Le titre quatrième contient les dispositions relatives aux mesures destinées à prévenir le surendettement. Le titre cinquième a pour objet les principaux aspects de la procédure et de l'organisation judiciaire et le titre sixième contient les dispositions finales.

211.2 Elaboration d'une loi spéciale

Le présent projet réunit dans la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) les dispositions relatives au droit foncier rural. Le concept d'une loi spéciale dans le sens d'un "code rural" a le grand avantage d'établir pour toutes les parties du droit foncier rural un champ d'application uniforme (art. 2 à 5) - lequel s'appuie sur l'aménagement du territoire - et de fixer des notions homogènes (art. 6 à 11). Ainsi est-il possible de mieux coordonner entre elles les différentes mesures du droit foncier rural. Ceci vaut aussi bien pour la coordination des restrictions de droit privé au pouvoir de disposer avec celles de droit public que pour la coordination des droits de préemption avec les droits à l'attribution (qui relèvent le plus souvent du droit successoral).

La création d'une loi spéciale signifie que le code civil et le code des obligations ne sont applicables que là où la loi fédérale sur le droit foncier rural ne contient pas de solution divergente. Cette liaison est expressément relevée par les compléments proposés (art. 98) en ce qui concerne le code civil (art. 619, 682a et 798a) et le code des obligations (art. 218).

La création d'une loi spéciale facilite enfin la suppression des institutions du droit actuel qui n'ont pas fait leurs preuves, qui sont dépassées ou qui ont été remplacées par d'autres institutions. C'est notamment le cas pour une grande partie des dispositions de la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles (art. 10 à 83), pour le cour-

tage en matière de biens-fonds (art. 22 LPR), les dispositions sur la protection contre les réalisations forcées nuisibles à l'économie (art. 28 à 43 LPR) et les dispositions sur le délai d'interdiction de revente (art. 218 à 218^{quater} CO).

212 Concept matériel

212.1 Aperçu des objectifs du droit foncier rural

Dans le Sixième rapport sur l'agriculture¹⁵⁾, le Conseil fédéral a résumé comme suit les objectifs du droit foncier rural: maintien et création d'exploitations productives (remaniements parcellaires, mesures remédiant au morcellement), lutte contre la création d'unités économiques trop importantes (par l'accaparement des terres), reprise des exploitations agricoles à des prix équitables, dans le but de prévenir le surendettement, maintien de l'exploitation agricole au sein de la famille paysanne et protection du fermier, soutien à l'agriculteur capable qui exploite lui-même ses terres.

212.2 Objectifs de politique structurelle

Le droit foncier rural revêt pour la réalisation des objectifs de politique structurelle une importance qu'on ne saurait sous-estimer. Il peut et il doit contribuer au maintien d'entreprises viables comme entités, tout en permettant aussi à d'autres entreprises de se développer et d'améliorer leur base d'existence.

Au premier plan des mesures d'une politique structurelle il y a la possibilité d'intervenir contre l'aliénation par parcelles d'entreprises qui méritent d'être maintenues (art. 59 ss, en liaison avec l'art. 9). En aménageant les différentes institutions juridiques qui sont importantes à cet égard, il ne faut pas seulement tenir compte du maintien des entreprises; il faut aussi considérer la nécessité de ne pas restreindre,

voire exclure, sans justification, la possibilité d'un développement des exploitations familiales productives. C'est pourquoi il importe en premier lieu de savoir à partir de quelle étendue une entreprise agricole doit être maintenue comme un tout. L'avant-projet avait étendu le postulat du maintien - sous certaines réserves - à toutes les entreprises dont le rendement contribue considérablement au revenu de l'exploitant et de sa famille, donc aussi aux entreprises exploitées à temps partiel. Seules les entreprises destinées à occuper les loisirs et exploitées comme hobby ne devaient pas profiter de cette protection. Une telle réglementation irait trop loin. Elle empêche dans de nombreux cas l'aliénation par parcelles d'entreprises de peu d'étendue et, par tant, l'acquisition d'immeubles agricoles à des fins d'agrandissement. Par là, on freine fortement, voire on empêche inutilement le développement de l'agriculture propre à améliorer les bases d'existence par le biais de l'agrandissement de l'entreprise. Une telle politique, orientée unilatéralement sur le maintien d'entreprises petites et très petites, aboutit à un renchérissement de la production agricole. Par le biais du coût de la vie et de charges fiscales plus élevés, elle diminue la compétitivité de l'économie et nuit, en définitive, à l'agriculture elle-même. Un droit foncier rural orienté en premier lieu sur le maintien des structures va finalement en sens contraire de ce qu'il faudrait prôner, eu égard à l'évolution que l'on constate à l'étranger: maintenir et améliorer notre position dans une "perspective européenne" (voir ch. 6).

Pour ces raisons, le concept proposé consiste à ne protéger du partage, en droit fédéral, que les entreprises qui, en tant qu'entreprises exploitées à titre principal, assurent à une famille paysanne plus de la moitié des revenus qu'elle tire de son activité (art. 7, en liaison avec l'art. 8, 1^{er} al.). Les cantons ont cependant la possibilité de protéger aussi les entreprises exploitées à temps partiel en les soumettant aux dispositions relatives aux entreprises agricoles (art. 5, let. a).

D'autres mesures servent aussi à améliorer les structures agricoles: le droit successoral à l'attribution et le droit de préemption sur les immeubles agricoles isolés (art. 22, 37, 2^e al., 43, 2^e al., 48, 2^e al., et 50, 2^e al.), les droits de préemption cantonaux (art. 57) et le droit à l'amélioration des limites (art. 58).

S'il s'agit d'une part de ne pas freiner inutilement l'évolution structurelle, il y a, d'autre part, nécessité d'empêcher la concentration indésirable de la propriété agricole. C'est pourquoi, l'accaparement des terres qui ne saurait se justifier sous l'angle du modèle de l'exploitation familiale paysanne est interdit (art. 64, 1^{er} al., let. d), de même que les droits de préemption du droit agraire et les droits à l'attribution deviennent caducs (art. 23 et 51).

212.3 Objectifs en matière de politique de la propriété

Le projet favorise l'exploitant à titre personnel lors de l'acquisition d'entreprises agricoles. Sont exclus du marché foncier tous ceux qui cherchent à acquérir les entreprises et les immeubles agricoles principalement à titre de placement de capitaux ou dans un but de spéculation (art. 64, 1^{er} al., let. a et b).

L'importance attribuée à l'exploitant à titre personnel apparaît aussi dans la partie de droit privé du projet: c'est le cas notamment en ce qui concerne le droit à l'attribution des héritiers exploitant eux-mêmes le domaine (art. 12, 1^{er} al.). En outre, seul le parent qui exploite lui-même a un droit de préemption sur une entreprise agricole (art. 43, 1^{er} al.). Le droit de préemption du fermier est aussi lié - de facto - à la condition de l'exploitation à titre personnel (art. 48, 1^{er} al.). En outre, l'exploitant à titre personnel est fortement favorisé quant au droit de préemption sur les parts de copropriété (art. 50, 1^{er} al., ch. 1). Il en est de même en cas de liquidation de la propriété de plusieurs (art. 37, 1^{er} al.). En contrepartie le projet contient des dispositions détaillées conçues dans le but d'empêcher que l'exploitant à

titre personnel ne cesse d'exploiter lui-même après une courte durée (art. 24 s., 55 s. et 77).

En renforçant l'encouragement à l'exploitation à titre personnel on cherche à dégager les entreprises agricoles d'une partie de la pression exercée par la demande sur le marché foncier. On espère que cela aura finalement un effet modérateur sur les prix des immeubles agricoles. Le projet prévoit des interventions plus accentuées en matière de prix lorsque celui-ci s'avère surfait (art. 64, 1^{er} al., let. c, en liaison avec l'art. 65). Une disposition semblable existe déjà aujourd'hui dans le droit de bail à loyer: selon l'article 14 de l'Arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (RS 221.213.1) le bailleur ne peut pas fixer le loyer en se fondant sur "un prix d'achat manifestement exagéré". Le projet renonce à des règles en matière de prix maximaux pour les entreprises et les immeubles agricoles: on ne peut pas fixer de façon satisfaisante le montant de prix légaux maximaux ni en imposer l'application.

Le projet s'écarte de l'exigence de l'exploitation à titre personnel là où cela est indiqué du point de vue de la politique familiale (art. 63, 1^{er} al., let. a et b), de la politique structurelle (art. 64, 2^e al., et 63, 1^{er} al., let. c, e et f) ou de la politique institutionnelle en général (art. 63, 1^{er} al., let. g et h)¹⁶). Le fait que dans certains cas des entreprises et des immeubles agricoles peuvent aussi être acquis par une personne qui ne les exploite pas elle-même implique qu'à l'avenir également des terres affermees seront disponibles.

212.4 Objectifs de politique familiale

Le projet ne tient compte des considérations de politique familiale que dans la mesure où elles n'empêchent pas la réalisation des objectifs de politique structurelle et de politique en matière de propriété (ch. 212.2 et 212.3). Les droits de préemption des parents sur les entreprises et les

immeubles agricoles (art. 43 ss), les droits spéciaux à l'attribution (relevant du droit successoral) (art. 12 ss) et le droit d'emption des frères et soeurs (art. 26 ss) sont en conséquence liés à la condition de l'exploitation à titre personnel ou à la possibilité d'améliorer la structure d'une entreprise agricole déjà existante. Lorsqu'un membre de la famille remplit ces conditions, il l'emporte non seulement sur un autre membre de la famille ne les remplissant pas, mais aussi sur un tiers qui veut exploiter lui-même l'entreprise agricole ou qui a besoin de l'immeuble agricole pour une amélioration de structure. La position du membre de la famille est en plus renforcée par la définition particulière du cas de préemption (art. 44), la restriction de la liberté de disposer en matière de droit successoral (art. 21) et l'application du principe de la valeur de rendement (art. 19 et 45). En substance, il ne reste à l'aliénateur et aux co-héritiers que le droit à une part du gain réalisé lors d'une vente ultérieure (art. 29 à 36).

Afin d'éviter le reproche de légiférer pour un milieu déterminé, le projet restreint fortement le cercle des titulaires du droit de préemption. Seuls les descendants et - dans la mesure où d'autres conditions encore sont remplies - les frères et soeurs de l'aliénateur disposent d'un droit de préemption (art. 43). La protection du conjoint est garantie, en s'appuyant sur le droit matrimonial révisé (art. 169 CC), par le fait que dans certains cas l'aliénation d'une entreprise agricole n'est possible qu'avec le consentement du conjoint (art. 41). Les père et mère peuvent se protéger en se réservant, lors de l'aliénation d'une entreprise agricole à un descendant, un droit de réméré pour le cas où celui-ci cesserait d'exploiter lui-même l'entreprise ou l'aliénerait.

212.5 Protection contre le surendettement

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1947 de la loi fédérale sur le désendettement, les possibilités d'obtenir des crédits ont fortement changé, aussi dans l'agriculture. Aujourd'hui un agriculteur peut sans autre obtenir un prêt, mé-

me non garanti par un gage. De ce fait, le danger d'endettement s'est encore accru. Des mesures destinées à prévenir le surendettement restent donc nécessaires. Le projet maintient le concept de la charge maximale lors de l'engagement des immeubles agricoles (art. 79 à 85). Afin de ne pas inciter les agriculteurs à s'endetter par le biais de prêts non garantis par des gages, on a par contre assoupli les dispositions relatives à la charge maximale tout en les simplifiant: la limite de la charge maximale a été légèrement élevée (art. 79, 1^{er} al.). Le but des prêts accordés au-delà de la charge maximale est élargi puisqu'on peut y inclure tous les prêts utilisés pour améliorer les bases ou pour acquérir les biens meubles nécessaires à l'exploitation (art. 83, 1^{er} al.). Le régime de l'autorisation pour le dépassement de la charge maximale est remplacé par un système de contrôle simplifié: on ne contrôle plus l'affaire isolée qui a abouti au dépassement de la charge maximale, mais la société coopérative ou la fondation de droit privé ou l'institution de droit public cantonal qui accorde sans intérêts le prêt garanti par le droit de gage immobilier, le cautionne ou prend en charge les intérêts d'un tel prêt (art. 82). Le projet contient les exigences détaillées pour la reconnaissance de telles sociétés coopératives, fondations et institutions (art. 85).

22 Les dispositions législatives en particulier

221 Dispositions générales

221.1 Objet

Article premier Objet

La loi règle les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles (art. 1^{er}, 1^{er} al.). Elle touche donc la liberté de disposer. La restriction de l'affectation du sol (protection quantitative) est assurée par la loi sur l'aménagement du territoire, alors qu'on cherche à maintenir la fertilité du sol à l'aide des articles 33 à 35 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

La loi contient en conséquence des dispositions spéciales sur l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles; les dispositions générales sur l'acquisition des immeubles se trouvent dans le code civil (droits réels) et dans le code des obligations (vente d'immeubles). Les dispositions de la présente loi doivent, d'une part, favoriser l'acquisition des entreprises agricoles par l'exploitant à titre personnel et l'extension des entreprises agricoles par le propriétaire et, d'autre part, empêcher l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles aux seules fins de placement de capitaux et de spéculation ainsi que la concentration indésirable de la propriété foncière rurale. De plus, la loi contient des restrictions aux rapports juridiques concernant les immeubles agricoles que doit observer tout propriétaire qu'il soit exploitant à titre personnel ou non. Ainsi, on restreint comme jusqu'ici l'engagement des immeubles agricoles; la loi innove en revanche en introduisant des prescriptions de droit fédéral sur le morcellement des terres agricoles. La loi contient des dispositions en liaison avec les trois mandats constitutionnels donnés par "l'article sur l'agriculture" de la constitution fédérale (art. 31^{bis}, 3^e al., let. b, Cst.) en poursuivant les objectifs de politique structurelle, de politique en matière de propriété et de politique familiale.

On renonce à formuler un article spécial définissant le but. Les propositions y relatives faites lors de la procédure de consultation divergent à tel point qu'un consensus n'eût probablement été possible que par la reproduction plus ou moins littérale des mandats constitutionnels ci-devant mentionnés. Il s'agit d'éviter cela. De plus, ni la loi fédérale sur le bail à ferme agricole ni celle sur le désendettement ne contiennent un tel article.

221.2 Champ d'application

Article 2 Champ d'application général

Au centre des préoccupations qui ont provoqué la revision du droit foncier rural, on trouve le besoin de définir, pour le

* droit foncier rural, un champ d'application homogène et de l'harmoniser autant que possible avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Dans la réglementation en vigueur, les champs d'application respectifs de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, de la loi sur le désendettement, du droit successoral paysan et du délai d'interdiction de revente ne concordent pas. Le projet élimine ce défaut et se fonde, quant au champ d'application, exclusivement sur le régime d'affectation du sol. Pour des raisons de sécurité juridique on doit, pour l'attribution à une zone, se baser sur le plan de zones formellement entré en vigueur. Une zone, une fois établie, n'est cependant pas immuable, mais doit être réexaminée périodiquement. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire table sur une planification de 15 ans. C'est pourquoi le projet prévoit à l'article 89 qu'un procès civil pendant ou une procédure en cours peuvent, à la demande d'un participant, être suspendus au maximum durant cinq ans lorsqu'une procédure tendant à la modification d'un plan d'affectation est ouverte.

Au 1^{er} alinéa on trouve d'abord le principe que la loi s'applique aux immeubles situés dans la zone agricole, ainsi qu'aux immeubles situés dans une zone à protéger dans la mesure où l'utilisation agricole en est licite (par ex., zone de protection des nappes phréatiques, zone d'avalanche; let. a et b). A cet égard, il n'y a pas de différence selon qu'il s'agit d'un immeuble agricole isolé ou d'un immeuble qui fait partie d'une entreprise agricole. La loi s'applique aussi à de tels immeubles, même s'ils ne sont situés qu'en partie dans la zone agricole ou dans une zone à protéger. Il appartient au propriétaire de soustraire au champ d'application de la loi les parties d'immeuble situées dans une zone à bâtir, en les partageant conformément aux zones.

La loi s'applique en outre aussi à la forêt lorsqu'elle forme, avec d'autres immeubles, une entreprise agricole (2^e al., let. b). On renonce à l'exigence en vigueur jusqu'ici selon laquelle la forêt doit être nécessaire à l'exploitation. Le champ d'application ne doit cependant pas être limité aux seuls immeubles situés dans la zone agricole ou dans une zone

à protéger (2^e al., let. a); dans des cas particuliers, il doit aussi comprendre les immeubles situés en zone à bâtir. C'est le cas pour les maisons d'habitation et les ruraux se trouvant, à l'image de la structure traditionnelle de l'habitat, au centre du village. Si de telles parties d'entreprises situées dans la zone à bâtir n'étaient pas soumises à la loi, cela signifierait la suppression, sur le plan juridique, d'une grande partie des entreprises agricoles. Mais cela contreviendrait manifestement au but de la révision légale. En conséquence la loi doit aussi être appliquée aux maisons d'habitation et aux ruraux, y compris une aire environnante appropriée, qui font partie d'une entreprise agricole et sont situés dans une zone à bâtir. Il y a cependant une condition à cela: il faut que les autres immeubles faisant partie de l'entreprise agricole soient situés dans la zone agricole ou dans une zone à protéger où l'utilisation agricole est licite. En ce qui concerne les entreprises situées entièrement dans une zone à bâtir, le cas est clair: elles peuvent être supprimées et affectées à d'autres fins. Il en est de même pour les immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise mais situés dans la zone à bâtir; la loi ne s'applique pas à de tels immeubles. Aussi, une autorisation doit-elle être accordée lorsque ces immeubles sont soustraits à l'entreprise (art. 61, let. a). Rien ne s'oppose cependant à ce que les maisons d'habitation et les ruraux, y compris une aire environnante, qui font partie d'une entreprise agricole, soient en plus protégés, du point de vue de la planification, par la création d'une zone dite zone de fermes ou zone d'entreprises agricoles.

La loi est applicable aux immeubles situés en partie dans la zone agricole ou dans une zone à protéger et en partie dans une zone à bâtir ainsi qu'aux immeubles à usage mixte (usage agricole et non agricole), tant que ces immeubles ne sont pas partagés conformément au régime d'affectation du sol en une partie agricole et une partie non agricole (2^e al., let. c et d). Cette disposition sert à délimiter le champ d'application du droit foncier rural de celui du droit foncier non rural; elle doit aussi inciter le propriétaire à procéder effectivement à cette délimitation. Sur demande, l'autorisation de

diviser des immeubles pour ce motif doit toujours être accordée, conformément à l'article 61, lettre a. S'agissant de l'usage mixte, il peut, certes, y avoir des cas où une telle division n'est pas indiquée, par exemple, la séparation entre l'utilisation agricole et l'utilisation forestière.

La loi ne s'applique pas aux immeubles agricoles situés entièrement dans la zone à bâtir (3^e al.), à l'exception des maisons d'habitation et des ruraux mentionnés qui font partie d'une entreprise agricole. La loi ne s'applique pas en outre aux immeubles situés dans la zone agricole, mais qui ne sont pas d'usage agricole (villas, maisons familiales, restaurants, places d'entreposage de matériaux), sauf les immeubles qui font partie d'une entreprise accessoire non agricole (art. 3, 2^e al.). Les immeubles agricoles de peu d'étendue ne sont pas non plus régis par la loi. La loi fédérale sur le bail à ferme agricole prévoit aussi une règle semblable. Les propriétaires d'immeubles agricoles ne doivent pas être restreints par le droit fédéral dans leur liberté de disposer tant que la réalisation des objectifs de la présente loi n'est pas menacée.

Article 3 Champ d'application spécial

L'intention de créer un champ d'application homogène ne peut se réaliser sans que soient créées des règles spéciales sur certains points. Il y a d'abord les parts de copropriété pour lesquelles, conformément aux dispositions générales des droits réels, les dispositions relatives aux immeubles sont applicables. Mais la copropriété d'un immeuble agricole suppose aussi l'existence simultanée de rapports entre plusieurs propriétaires. C'est pourquoi des normes spéciales sont nécessaires pour régler l'acquisition de parts et la liquidation des rapports entre les différents propriétaires, comme c'est le cas pour les droits réels en général (1^{er} al.). Des règles spéciales sont en outre applicables aux immeubles qui font partie d'une entreprise accessoire non agricole (2^e al.): de tels immeubles ont le caractère d'immeubles non agricoles, mais, sous certaines conditions, ils partagent le

sort des immeubles agricoles qui forment une entreprise agricole. Les dispositions sur le droit au gain s'appliquent à toutes les entreprises et à tous les immeubles agricoles acquis par l'aliénateur en vue d'un usage agricole, indépendamment de leur classement dans les différentes zones (3^e al.). Les immeubles de peu d'étendue qui ne sont d'ailleurs pas régis par la loi (art. 2, 3^e al., let. c) sont cependant soumis aux dispositions sur les améliorations de limites et aux mesures destinées à prévenir le surendettement (4^e al.). Par là, on entend faciliter les améliorations foncières (améliorations des limites, remaniements parcellaires). Un engagement trop lourd des immeubles agricoles de peu d'étendue pourrait rendre difficile, voire empêcher, la réalisation de telles mesures.

Article 4 Dispositions spéciales pour les entreprises agricoles

La notion d'entreprise agricole est d'ordre économique: l'entreprise agricole est une unité économique composée d'immeubles, de constructions (bâtiments) et d'installations (art. 7). Mais, comme dans le droit en vigueur, l'entreprise agricole est aussi une notion juridique. Juridiquement parlant, les entreprises agricoles sont constituées d'une pluralité d'immeubles agricoles (ATF 107 II 379 ss; ATF 110 II 304 ss), le cas échéant, d'un seul immeuble. Dans le droit foncier rural sont donc l'objet des rapports juridiques, d'une part, les immeubles isolés qui ne font pas partie d'une entreprise agricole et, d'autre part, les entreprises agricoles (1^{er} al.). Cependant, les dispositions relatives aux entreprises agricoles ne s'appliquent pas à toutes les entreprises agricoles: les entreprises agricoles dont le maintien ne se justifie pas (art. 9) et les parties d'entreprises agricoles dont la soustraction a été autorisée, sont régies uniquement par les dispositions relatives aux immeubles agricoles (3^e al.). Les entreprises agricoles exploitées à temps partiel sont aussi régies, en droit fédéral, par les dispositions relatives aux immeubles agricoles, à moins que le canton concerné ne les soumette aux dispositions relatives aux entreprises agricoles (art. 5, let. a). La notion de l'entreprise

+ exploitée à temps partiel est définie à l'article 8. Il ne faut pas confondre cette notion avec celle de l'entreprise accessoire non agricole (art. 3, 2^e al., 17, 2^e al., et 52, 2^e al.), celle-ci étant d'ailleurs précisée à l'article 7, 4^e alinéa. Ne font par contre plus l'objet des rapports juridiques visés par la présente loi les parties importantes d'exploitations agricoles, comme le prévoit la réglementation en vigueur sur le droit de préemption légal des parents (art. 6, 1^{er} al., LPR). Dans la pratique cette réglementation a donné lieu à de grandes difficultés; c'est pourquoi, elle doit être remplacée par l'interdiction de partage matériel (art. 59, 1^{er} al.).

Innovant dans ce domaine, les dispositions relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales, dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole (2^e al.). Cette réglementation a de l'importance notamment en ce qui concerne le droit à l'attribution lors du partage successoral et en cas d'exercice du droit de préemption. En conséquence, le droit à l'attribution et le droit de préemption peuvent être invoqués non seulement sur l'objet lui-même, mais aussi sur une participation majoritaire, par exemple un paquet d'actions. Cependant deux conditions cumulatives doivent être remplies pour cela: d'une part, les actifs principaux doivent consister en une entreprise agricole, c'est-à-dire en terres, bâtiments et objets mobiliers nécessaires à l'exploitation. La jurisprudence devra préciser la notion d'actifs principaux. La nature des autres actifs devra en tout cas être prise en considération. Cette notion doit en outre indiquer que ces actifs se trouvent plus près des 100 pour cent que des 50 pour cent de l'ensemble des actifs. Par ailleurs, il doit s'agir d'une participation majoritaire. Cela suppose que plus de la moitié de la participation au capital et en outre la majorité des droits de vote se trouvent dans la succession ou en main de l'aliénateur. Cette dernière condition ne devrait pas être facile à remplir dans le cas des associations et des sociétés coopératives, de sorte que la disposition aura avant tout de l'importance pour les sociétés anonymes familiales. Lors de la procédure de consultation, l'Union suisse des pay-

sans, notamment, a demandé qu'il soit tenu compte des conditions particulières aux sociétés anonymes familiales.

Article 5 Droit cantonal réservé

Cette disposition contient une délégation de compétence aux cantons, qui va dans trois directions. Les cantons peuvent d'abord soumettre aux dispositions relatives aux entreprises agricoles les entreprises exploitées à temps partiel qui au sens de la présente loi ne sont pas considérées, sur le plan du droit fédéral, comme des entreprises agricoles (let. a). Dans ce cas les dispositions relatives aux entreprises agricoles sont aussi applicables aux entreprises exploitées à temps partiel. Cela concerne en particulier le droit à l'attribution globale lors du partage successoral, le droit d'emption des frères et soeurs, le droit de préemption sur l'ensemble de l'entreprise et l'interdiction de partage matériel. Cette réglementation doit donner aux cantons la possibilité d'édicter des dispositions appropriées aux contingences cantonales. Les cantons disposent ainsi d'un instrument de politique structurelle.

La deuxième réserve concerne les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux coopératives d'allmends, d'alpages, de forêts et autres collectivités semblables. En principe, la loi s'applique à de tels droits, mais les cantons peuvent en exclure l'application totalement ou partiellement (let. b). Cela correspond d'ailleurs aux règles en vigueur (art. 4, 2^e al., LPR). Contrairement au droit en vigueur, la compétence des cantons de légiférer de façon divergente est restreinte: lorsqu'un tel droit de jouissance ou de participation fait partie d'une entreprise agricole, il en partage le sort.

En outre, les cantons seront aussi autorisés à excepter de la procédure d'opposition l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles par les bourgeoisies et les corporations du canton (let. c). Mais cette exception n'est valable que si l'acquisition sert à l'exécution d'oeuvres de caractère pu-

blic. Il faut décider dans chaque cas si les conditions d'exception sont remplies. Cette réglementation s'inspire de celle en vigueur selon laquelle la procédure d'opposition n'est pas applicable aux actes juridiques qui sont conclus en vue de réaliser des oeuvres de caractère public, d'utilité publique ou d'ordre culturel (art. 21, let. b, LPR).

D'autres délégations de compétence figurent aux articles 57 (droits de préemption régis par le droit cantonal) et 59, 2e alinéa (augmentation des surfaces minimales en cas d'interdiction de morcellement).

221.3 Définitions

Article 6 Immeubles agricoles

L'article 655 du code civil détermine quels objets doivent être considérés comme immeubles (agricoles ou non agricoles). Par immeubles agricoles on entend ceux qui se prêtent à un usage agricole ou horticole (1^{er} al.). Sont incluses en particulier les parts de copropriété. Cette définition s'inspire de celle contenue dans la loi sur l'aménagement du territoire. La caractéristique de l'aptitude est d'abord d'ordre objectif, mais l'on doit cependant aussi tenir compte de l'utilisation effective durant de longues années. Un parc appartenant à une villa située en zone agricole se prêterait aussi, objectivement parlant, à un usage agricole ou horticole, à moins qu'il ne remplisse la fonction de forêt. Ce n'est pas le but de la présente loi de faire de tels immeubles des immeubles agricoles. La chose se présente sous un aspect différent uniquement là où une partie de l'immeuble est effectivement utilisée pour l'agriculture. Dans ce cas on applique la disposition sur les immeubles à usage mixte.

Sont également des immeubles agricoles les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent à des corporations d'allmends, d'alpages, de forêts et autres collectivités semblables (2^e

al.). Cela correspond au droit en vigueur (art. 4, 2^e al., LPR).

Article 7 Entreprises agricoles

La notion de l'entreprise agricole est définie comme suit dans la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de procédure d'opposition et de droit successoral paysan (ATF 92 I 316 ss; 107 II 378 ss; 95 II 394 ss): il doit s'agir d'une entité de terres ou d'immeubles agricoles, de constructions (bâtiments) et d'installations formant une unité économique. Etant donné que les droits de jouissance et de participation sont également des immeubles agricoles, point n'est besoin de les mentionner encore une fois expressément dans la notion de l'entreprise agricole. On ne peut cependant parler d'une telle unité que si les immeubles qui la composent sont situés, par rapport au centre de l'entreprise, dans un rayon d'exploitation normal pour la localité.

Il faut en outre que cette unité serve de base à une entreprise de la production agricole ou de l'horticulture productrice exploitée à titre principal (1^{er} al.). Ces éléments de la notion sont nouveaux. D'une part, l'horticulture productrice est mise sur le même pied que la production agricole; d'autre part, on fixe une nouvelle limite minimale pour ce qu'on définit encore comme entreprise agricole. A cet égard, le projet va moins loin (pour des considérations de politique structurelle; voir ch. 212.2) que l'avant-projet qui considérerait comme entreprises agricoles non seulement les exploitations à titre principal, mais aussi celles à temps partiel. En outre, ne sont pas des entreprises agricoles, les entreprises dont le maintien ne se justifie pas (art. 4, 3^e al., let. a).

En principe, la notion de l'entreprise exploitée à titre principal englobe aussi des exploitations plus petites que celles offrant des moyens d'existence suffisants au sens de l'article 620 du code civil. En effet, selon l'article 8, 1^{er} alinéa, de la présente loi, une entreprise exploitée à titre

* principal exige plus de 50 pour cent du potentiel de travail d'une famille paysanne et fournit un revenu supérieur à 50 pour cent des revenus que celle-ci tire de son activité. Il y a cependant lieu de tenir compte du fait que, pour apprécier si cette condition est remplie, les immeubles affermés ne sont plus comptés (art. 620, 2^e al., CC; ATF 112 II 211 ss; 107 II 319 ss). Cette solution, déjà proposée par la commission d'experts dans son avant-projet, s'impose d'abord pour des raisons juridiques. Elle est conforme au système: l'acquisition de la propriété foncière rurale doit être régie par la présente loi, tandis que l'affermage et le transfert des rapports de bail à ferme doivent l'être par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole. L'application du droit est sensiblement simplifiée si l'on s'en tient pour le transfert de la propriété à la première de ces lois et pour le transfert des rapports de bail à la seconde. La solution est également judicieuse sur le plan de la politique agricole. En effet, si l'on comptait aussi les terres affermées à titre complémentaire pour déterminer si l'on est en présence d'une entreprise agricole, il faudrait faire de même, par voie de conséquence, pour déterminer si l'entreprise offre de bons moyens d'existence ou des moyens d'existence particulièrement bons. Mais cela irait à l'encontre de l'encouragement de l'acquisition d'immeubles en propriété lors d'un partage successoral et lors de l'exercice d'un droit de préemption sur des immeubles isolés.

La nouvelle notion, en droit fédéral, de l'entreprise agricole qui ne vise que la seule exploitation à titre principal ne s'entend qu'au sens de la présente loi. Les autres actes législatifs de la Confédération relatifs au droit agricole ne sont pas touchés par cette notion. Les cantons peuvent d'ailleurs soumettre aussi les entreprises exploitées à temps partiel aux dispositions relatives aux entreprises agricoles (art. 5, let. a).

C'est pourquoi le 2^e alinéa dispose que doivent être pris en considération, pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, tous les immeubles assujettis à la présente loi. Sont donc aussi comptés les immeubles qui ne sont pas

, utilisés pour l'agriculture, comme, par exemple, la forêt et les immeubles faisant partie d'une exploitation accessoire non agricole. Quant à ces derniers, cela correspond à la réglementation actuelle du droit successoral paysan (art. 625 CC). Ne sont par contre pas pris en considération les immeubles agricoles situés dans la zone à bâtir à moins que ces immeubles ne comportent les bâtiments et installations nécessaires à une entreprise.

Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, il faut cependant toujours tenir compte des conditions locales. On pourra ainsi prendre en considération des formes d'exploitation particulières comme les exploitations d'alpage ou les exploitations de la vallée du Rhin saint-galloise (3^e al.). Pour déterminer s'il s'agit d'une entreprise agricole, il faut en outre tenir compte de la possibilité de construire à des prix supportables les bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer ou de rénover ceux qui existent. Cela correspond à la pratique selon laquelle l'entreprise comme telle ne perd pas son caractère lorsque l'unité économique fait défaut temporairement, par exemple à la suite de la destruction des bâtiments par le feu¹⁷⁾. Il est cependant spécifié clairement qu'une reconstruction ne peut être envisagée que lorsque la charge est économiquement parlant supportable pour le propriétaire. Cela pourrait bien ne plus être le cas lorsque les bâtiments étaient manifestement sous-assurés et que le coût des constructions est très élevé par rapport à la surface agricole utile. Le projet va encore plus loin en permettant de former une nouvelle entreprise par le biais de constructions nouvelles lorsque l'exploitant peut supporter les dépenses correspondantes. Cette possibilité devrait avoir son importance pour les exploitations agricoles spéciales, notamment pour celles de l'horticulture productrice. Là aussi, on se base sur la jurisprudence (ATF 104 II 255 ss), tout en la développant. On a envisagé non pas les conditions existantes, mais bien les possibilités qui seront judicieuses pour l'avenir et qui pourront être effectivement réalisées.

Les entreprises à usage mixte - agricole et non agricole - ne sont considérées comme entreprises agricoles que lorsqu'elles ont un caractère agricole prépondérant (4^e al.). Cette norme correspond à la réglementation en vigueur (art. 10 et 21 LPR). Lorsque le caractère agricole prédomine, la partie non agricole est une entreprise accessoire non agricole à laquelle la loi n'est applicable que dans une mesure restreinte (art. 3, 4^e al.). Sont par exemple des entreprises accessoires non agricoles un restaurant, une scierie, une exploitation piscicole, une entreprise de transports. Lorsque le caractère non agricole prédomine, les immeubles agricoles qui en font partie sont des immeubles agricoles isolés.

Article 8 Entreprise exploitée à titre principal; entreprise exploitée à temps partiel

La définition légale de l'entreprise exploitée à titre principal part de la définition généralement admise de cette notion¹⁸). Cette définition repose sur l'importance du temps que prend le travail agricole et sur le rendement de cette exploitation. On objective cependant la notion. On se base sur le potentiel de travail d'une famille paysanne et sur les revenus de son activité et non pas sur le rendement et le revenu du chef d'entreprise. L'entreprise exploitée à temps partiel est le pendant de l'entreprise exploitée à titre principal.

Article 9 Entreprise dont le maintien ne se justifie pas

La notion de l'entreprise dont le maintien ne se justifie pas se trouve déjà dans la loi sur le bail à ferme agricole (art. 27, 2^e al., let. d, et 31, 2^e al., let. c, LBFA). Le droit successoral paysan s'inspire, lui aussi, de l'idée qu'il faut maintenir, à longue échéance, uniquement des entreprises agricoles viables (ATF 107 II 307 ss). Cependant, aussi bien dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole que dans le droit successoral paysan, une définition précise de ce que l'on considère comme "devant être maintenu" fait défaut. En

liaison avec le droit de préemption et avec la procédure d'opposition, la notion de "maintien" n'est appliquée qu'indirectement. Etant donné qu'un des buts de la revision consiste à créer pour le droit foncier rural un champ d'application et des notions homogènes, il est indiqué d'appliquer la notion de "maintien" en tant que notion générale et de la définir dans la loi.

D'abord une entreprise agricole ne mérite pas d'être maintenue lorsqu'elle présente, indépendamment de son étendue, une structure d'exploitation défavorable (let. a). Cela peut tenir au fait que l'entreprise consiste en de nombreux petits immeubles non contigus et qu'un remaniement ou échange parcellaire n'est pas envisageable dans un proche avenir. Cela peut aussi tenir au fait que les bâtiments sont aménagés de façon inappropriée et que cette insuffisance ne peut être corrigée sans dépenses disproportionnées par rapport à la surface d'exploitation, ou encore que l'adaptation des bâtiments n'est tout simplement pas possible à cause des conditions effectives. Par contre, le mauvais état des bâtiments dû uniquement au fait que leur entretien a été négligé n'est pas une raison pour déclarer une entreprise agricole "entreprise dont le maintien ne se justifie pas" (ATF 109 Ib 90 ss, consid. 5). Mais si cette carence est due à la faible productivité de l'entreprise et qu'elle ne puisse être éliminée qu'au prix de dépenses disproportionnées, il faut faire montre de réalisme et en déduire que cette entreprise ne mérite pas d'être maintenue.

La question de savoir si une entreprise agricole mérite d'être maintenue est aussi en rapport avec celle de savoir si elle est encore exploitée en tant qu'unité (let. b). Si l'entreprise est affermée par parcelles depuis un certain temps, il est plus judicieux de laisser les fermiers exploiter les terres affermées et, le cas échéant, les acquérir par l'exercice du droit de préemption (art. 48, 2^e al.; ATF 111 II 469 ss). Cependant, le Tribunal fédéral n'a pas admis, dans un cas d'espèce comparable, la division d'une entreprise agricole, prenant comme motif d'opposition le démantèlement de l'entreprise (ATF 113 II 442 ss). Il appartient en conséquen-

ce au législateur de rechercher la voie judicieuse du point de vue de la politique agricole. Une entreprise agricole affermée par parcelles, en tout ou dans sa quasi-totalité, depuis plus de six ans, n'est plus une unité économique et doit être considérée comme une entreprise dont le maintien ne se justifie pas. Cette disposition empêche aussi qu'un immeuble agricole soit ajouté, suivant l'intérêt du propriétaire ou du fermier intéressé à l'affermage complémentaire, aussi bien à l'entreprise du propriétaire qu'à celle du fermier. La durée de six ans correspond à la durée légale minimale de bail à ferme des immeubles agricoles (art. 7, 1^{er} al., LBFA). Cette norme concorde avec les conditions auxquelles un fermier peut faire valoir le droit de préemption sur un immeuble agricole (art. 48, 2^e al.). L'entreprise mérite cependant d'être maintenue lorsqu'elle n'est affermée par parcelles que temporairement (art. 31, 2^e al., let. e, LBFA) ou lorsque cet affermage a été autorisé pour des raisons personnelles (art. 31, 2^e al., let. f, LBFA); dans ces cas, la durée effective de l'affermage par parcelles ne joue aucun rôle.

Il y a toujours une condition complémentaire: l'entreprise doit avoir été affermée par parcelles licitement. Ce n'est pas le cas, par exemple, lorsque l'affermage n'a été autorisé que temporairement et qu'il est poursuivi, après coup, sans autorisation. Si par contre aucune autorisation n'était nécessaire (art. 30, 2^e al., et 60, 1^{er} al., LBFA), on peut admettre que l'affermage est licite. Il y a enfin la condition selon laquelle l'entreprise doit avoir été affermée par parcelles en tout ou dans sa quasi-totalité. Un simple affermage partiel ne suffit pas à faire d'une telle entreprise une entreprise ne méritant pas d'être maintenue.

Article 10 Exploitant à titre personnel

Le droit en vigueur ne connaît pas de définition légale de l'exploitant à titre personnel. Le Tribunal fédéral a cependant clairement défini cette notion dans sa jurisprudence en matière de droit successoral paysan. Il en résulte qu'il n'y a pas d'exploitation à titre personnel du seul fait que l'in-

téressé veut et peut diriger personnellement l'entreprise. Il faut en plus qu'il y travaille personnellement dans une mesure importante (ATF 107 II 33 ss, consid. 2; ATF 94 II 258 ss). L'importance fondamentale de la notion de l'exploitant à titre personnel justifie une définition dans la loi même (1^{er} al.). On s'en tiendra à la jurisprudence mentionnée du Tribunal fédéral. La notion de l'exploitant à titre personnel n'exclut pas comme telle l'exploitation personnelle au titre d'activité de loisirs (hobby). On peut cependant se demander s'il n'y a pas lieu de distinguer entre l'agriculture aspirant à un rendement et l'agriculture de loisirs. Le législateur devrait expressément prévoir une telle délimitation (ATF 112 Ib 404 ss). Mais cela ne s'impose pas d'emblée. Lors de la procédure de consultation, on a signalé de divers côtés que le droit foncier rural ne devrait pas être aménagé comme un droit exclusivement réservé aux agriculteurs; la compréhension qui se manifeste à l'égard des préoccupations de l'agriculture en serait sinon diminuée. Cette objection n'est pas sans pertinence. Par ailleurs, des immeubles de faible rendement tels que prairies arides, terrains humides, etc., importants du point de vue écologique, ne sont souvent plus cultivés que grâce au dévouement d'amateurs.

La notion de la capacité est étroitement liée à celle d'exploitant à titre personnel. En soi, rien ne s'opposerait à ce que la capacité soit définie comme un élément de la notion de l'exploitant à titre personnel. Mais le droit en vigueur distingue les deux notions (art. 620 CC et 12 LPR). C'est pourquoi il est justifié de mentionner spécialement la capacité d'exploiter à titre personnel (2^e al.). Pour définir le terme "capacité", il faut, une fois de plus, s'en tenir à la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 110 II 488 ss, consid. 5). La moyenne d'aptitudes professionnelles, personnelles, morales et physiques suffit. Mais pour déterminer cette moyenne on ne se basera pas sur l'idée qu'on s'en fait dans une région donnée, mais en tablant sur l'ensemble du pays. La formation professionnelle paysanne a une grande importance dans la politique agricole (art. 5 ss LAgr)¹⁹). Les objectifs et les exigences sont en majeure partie définis au niveau du droit fédéral. Dans le cas de l'estimation de la valeur de

*
rendement aussi, on se base exclusivement sur les usages suivis dans l'ensemble du pays. C'est pourquoi, il faut partir de l'idée qu'en règle générale la capacité d'exploiter à titre personnel une entreprise agricole n'existe que si la personne en question a fréquenté une école d'agriculture. Selon les normes en vigueur il faut aussi apprécier les capacités du conjoint pour juger de la capacité de diriger l'entreprise. Cette définition est cependant trop étroite. Une entreprise agricole peut aussi être exploitée en commun, avec l'aide d'un frère ou d'une soeur, du père ou de la mère, d'un enfant (ATF 107 II 34 ss, consid. 3/a) ou d'une personne non apparentée. Tout cela doit être apprécié sous l'angle des conditions personnelles (art. 13, 3^e al., 39 et 47). C'est pourquoi on renonce à tenir compte des capacités du conjoint pour définir la capacité d'exploiter à titre personnel.

Article 11 Valeur de rendement

La valeur de rendement revêt une importance fondamentale dans le droit foncier rural. Sa définition a déjà été adaptée aux nouvelles conditions lors de la modification de l'article 6 de la loi sur le désendettement (RO 1979 802/803)²⁰). Matériellement, la définition de la valeur de rendement reste inchangée, mais elle a été rendue plus compréhensible (1^{er} al.).

Comme par le passé, le Conseil fédéral doit régler le mode de calcul de la rente foncière, la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation (2^e al.). La norme de délégation a en conséquence été formulée de manière à donner toute la latitude voulue.

L'annotation de la valeur de rendement au registre foncier n'a pas été prescrite. Une telle exigence entraînerait un travail administratif exagéré puisque les valeurs de rendement sont maintenant réexaminées à intervalles rapprochés. La procédure relative à l'estimation de la valeur de rendement est réglée dans les prescriptions de procédure (art. 91).

Dans l'avant-projet, il était proposé d'instaurer une valeur spéciale d'investissement. On y a renoncé. D'une part, les avis divergeaient quant à la définition de cette nouvelle valeur, d'autre part, on aurait mis en question le principe de la valeur de rendement comme tel. Si la notion de la valeur de rendement doit garder son importance fondamentale, on ne saurait introduire une autre notion de valeur en la mettant sur pied d'égalité. Une valeur d'investissement spéciale est aussi superflue parce qu'on a renoncé à limiter les prix des entreprises et des immeubles agricoles de manière fixe. En lieu et place sont proposées des mesures contre les prix abusifs.

222 Restrictions de droit privé aux rapports juridiques
 concernant les entreprises et les immeubles agricoles

222.1 Partage successoral

222.11 En général

Article 12 Droit à l'attribution d'une entreprise agricole

A l'instar du droit en vigueur (art. 617, 2^e al., et 619 à 625^{bis} CC), les dispositions spéciales du droit successoral paysan portent avant tout sur le partage de la succession.

Selon l'alinéa premier, tout héritier peut demander l'attribution de l'entreprise agricole dépendant de la succession lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable. Le droit à l'attribution s'applique également aux participations majoritaires à des personnes morales lorsque les conditions prévues à l'article 4, 2^e alinéa, sont remplies.

Le droit à l'attribution appartient aussi bien à l'héritier institué qu'à l'héritier légal. L'existence d'une entreprise agricole régie par la présente loi se détermine conformément aux dispositions de la partie générale (art. 2 ss). On y trouve par ailleurs une définition de l'exploitant ou de l'exploitation à titre personnel (art. 10).

Si aucun héritier n'invoque avec succès l'attribution de l'entreprise pour l'exploiter personnellement, tout héritier réservataire peut en demander l'attribution (2^e al.). Contrairement au droit en vigueur (art. 620, 1^{er} al., CC), une telle demande d'attribution ne saurait se fonder sur des considérations politiques de structures, car le partage matériel d'une entreprise agricole est aussi soumis à autorisation lorsqu'il s'agit d'un partage successoral (art. 59 ss). Ce n'est donc que pour des raisons relevant de la protection de la famille qu'un tel droit à l'attribution a été maintenu (voir ch. 212.4). On comprendra dès lors aussi pourquoi le droit à l'attribution n'appartient qu'aux héritiers réservataires. Il peut permettre par exemple à un enfant du défunt, qui n'entend pas exploiter lui-même l'entreprise agricole, de la reprendre, de la garder dans la famille et plus tard de la remettre, ce qui serait l'idéal, à un propre descendant qui l'exploiterait à titre personnel. Un tel droit à l'attribution devient caduc lorsque l'un des frères et sœurs du défunt fait valoir son droit d'emption légal en vertu de l'article 26.

L'héritier qui demande l'attribution conformément au 2^e alinéa n'est pas tenu, comme c'est actuellement le cas (art. 620, 1^{er} al., CC), de prouver qu'il "paraît capable de se charger de l'entreprise". Une telle aptitude n'a pas sa place à côté de celle qui consiste à exploiter l'entreprise personnellement. Aujourd'hui déjà, l'aptitude à se charger de l'entreprise se réduit à la capacité de l'attributaire de trouver un fermier pour l'exploitation (ATF 113 II 140 ss, consid. 6; ATF 111 II 326 ss, consid. 3; ATF 110 II 329 ss, consid. 3; ATF 107 II 30 ss, consid. 1).

Si aucune demande d'attribution n'est présentée ou si une telle demande s'avère non fondée, les règles ordinaires du partage de la succession sont applicables (art. 607 ss CC). Un partage matériel de l'entreprise agricole entre les héritiers ne peut être envisagé que dans les limites du droit public (art. 61).

S'il est invoqué avec succès, le droit à l'attribution exclut toute prétention concurrentielle des cohéritiers à des par-

ties de l'entreprise situées en zone agricole, et cela même s'il s'agit par exemple d'un immeuble dont la séparation pourrait être autorisée sur la base des dispositions de droit public attendu que l'entreprise, après le partage, continuerait d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence (art. 61, let. b). Le projet ne déroge à ce principe que lorsque le conjoint survivant demande la constitution d'un usufruit sur un appartement ou d'un droit d'habitation (3^e al.). Il est ainsi tenu compte du nouveau droit matrimonial et successoral (art. 219 et 612a CC). En même temps, la réserve du droit successoral paysan figurant aux articles 219, 4^e alinéa, et 612a, 3^e alinéa, acquiert un nouveau sens. Du point de vue matériel, l'article 12, 3^e alinéa, diffère de la situation juridique jusqu'ici en vigueur en raison surtout du fait que le conjoint survivant peut demander un droit d'habitation ou un usufruit non pas sur les locaux où les conjoints ont vécu, mais sur n'importe quel appartement de la ferme. Sur le plan du concept juridique, le conjoint survivant ne devra donc pas forcément occuper l'ancien logement, mais pourra du moins continuer d'habiter au même endroit. La constitution d'un droit d'habitation ou d'un usufruit ne peut être demandée si des circonstances de caractère objectif, telle que la question des locaux disponibles, ou d'ordre subjectif, tels que les rapports de l'attributaire avec le conjoint survivant, s'y opposent. La valeur du droit d'habitation ou de l'usufruit doit être imputée sur les prétentions relevant du droit des régimes matrimoniaux, du droit successoral ou du droit des poursuites que le conjoint survivant peut faire valoir à l'égard de la succession. Les conjoints peuvent exclure ou modifier ce droit par contrat de mariage et pacte successoral (art. 184 et 512, 1^{er} al., CC en relation avec les art. 499 ss CC). Ainsi, à la différence de l'article 612a du code civil, un retrait unilatéral de cette prétention de droit successoral à la constitution d'un droit d'habitation ou d'un usufruit sur un appartement est exclu.

Si aucune demande d'attribution au sens des 1^{er} et 2^e alinéas n'est présentée, les droits du conjoint survivant sont régis exclusivement par les règles des articles 612a, 1^{er} alinéa, 219, 1^{er} alinéa, et 244, 2^e alinéa, du code civil.

Article 13 Concours d'héritiers

Si plusieurs héritiers remplissent les conditions de l'attribution de l'entreprise agricole, le disposant peut désigner par testament (art. 498 ss CC) ou pacte successoral (art. 512 ss CC) celui d'entre eux qui aura le droit de la reprendre (1^{er} al.). L'article 21 fait état des restrictions de la liberté du défunt de disposer.

Si le défunt ne s'est pas prononcé sur l'attribution de l'entreprise et si plusieurs héritiers qui exploitent eux-mêmes font valoir leur droit à l'attribution, l'héritier légal a la priorité sur l'héritier institué (2^e al.). Cette disposition s'impose pour des raisons de concordance avec le droit de préemption des parents (art. 43 ss). Elle fait défaut dans le droit en vigueur. S'il n'est pas possible de désigner l'attributaire de l'entreprise sur la base des 1^{er} et 2^e aliénés, la situation personnelle des héritiers est déterminante pour l'attribution (3^e al.). La notion de situation personnelle a besoin d'être précisée (art. 4 CC). Sur ce point, on peut se rapporter à la jurisprudence concernant l'article 621, 1^{er} alinéa, du code civil (ATF 110 II 329 ss, consid. 4; ATF 107 II 30 ss, consid. 3). Il convient d'examiner notamment si le prétendant à l'attribution s'est déjà occupé auparavant de l'entreprise agricole et s'il a des descendants qui entendent se vouer à l'agriculture.

Article 14 Sursis au partage

A l'instar du droit en vigueur (art. 621^{ter} CC), les héritiers doivent maintenir la communauté héréditaire lorsque le défunt laisse comme héritiers des descendants mineurs (1^{er} al.). Le partage de la succession ne peut s'opérer qu'au moment où le dernier (ou le seul) descendant successible a atteint sa majorité ou lorsqu'il est possible de se prononcer sur son droit à l'attribution.

On constatera que même le mineur - avec le consentement du représentant légal ou de l'autorité tutélaire (art. 392, ch.

2, CC) - peut demander l'attribution de l'entreprise pour l'exploiter lui-même ou y renoncer.

Dans le cadre de la procédure de consultation, le vœu a été émis de ne pas surseoir au partage lorsqu'un héritier rempissant déjà les conditions de l'exploitation à titre personnel au moment de l'ouverture de la succession demande l'attribution de l'entreprise agricole. Le projet tient compte de ce vœu lorsque l'attribution est demandée par un héritier légal (2^e al.). On donne ainsi la possibilité en particulier au conjoint survivant de demander l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter personnellement et cela avant que ne soit prise la décision portant sur l'attribution de ladite entreprise à un descendant. La solution contraire mettrait le conjoint survivant dans une grave situation d'insécurité, du moment qu'il ne saurait pas comment sa demande d'attribution serait jugée plus tard en compétition avec un descendant en possession d'une bonne formation agricole.

En revanche, un sursis au partage s'impose lorsque l'entreprise agricole est affermée encore pour une longue durée (3^e al.). En pareil cas, on ne saurait se prononcer sur la question de savoir si, au moment de la fin du bail à ferme, un héritier remplit véritablement les conditions de l'exploitation à titre personnel. Il serait cependant injuste de faire échouer la demande d'attribution à un prix préférentiel (art. 19, 1^{er} al., en regard de l'art. 19, 2^e al.) sous prétexte que l'entreprise a été affermée pour une longue durée. Le partage peut être reporté pour une année au plus tard avant la fin du bail, la durée minimale des baux à ferme, à laquelle la communauté héréditaire est aussi liée, étant de neuf ans pour les entreprises agricoles (art. 7, 1^{er} al, LBFA). Cette solution pourra permettre à l'attributaire de résilier le bail en respectant les délais (art. 16, 2^e al., LBFA).

Afin d'éviter que le droit successoral paysan ne soit éludé, le projet place sur le même pied, pour ce qui est du droit successoral à l'attribution, les parts de copropriété à une entreprise agricole et la propriété individuelle d'une telle entreprise. Le droit à l'attribution ne dépend pas de l'importance de la part de copropriété étant donné que chaque copropriétaire a en principe le droit de jouir de la chose et d'en user (art. 648, 1^{er} al., CC). Le fait qu'un autre copropriétaire que le défunt ait exploité jusqu'ici l'entreprise agricole n'exclut donc pas non plus le droit à l'attribution. Si l'héritier attributaire ne peut s'entendre avec les autres copropriétaires au sujet de l'exploitation de l'entreprise agricole, il a le droit en tout temps d'exiger la dissolution de la copropriété selon les règles spéciales du droit foncier rural (art. 650 CC en relation avec les art. 37 ss).

Article 16

Droit à l'attribution en cas de propriété commune

Le droit successoral paysan se heurte à des difficultés particulières lorsque le défunt était propriétaire commun d'une entreprise agricole (arrêt du Tribunal fédéral du 26.11.1987 = Pra. 77 n° 141). S'il a été convenu antérieurement que la participation à la propriété commune serait transmissible par succession (art. 545, 1^{er} al., ch. 2, CO), la situation juridique est identique à celle de la copropriété (art. 15): chaque héritier peut ainsi demander l'attribution de la part du défunt aux mêmes conditions que celles qu'il devrait remplir pour demander l'attribution de l'entreprise agricole (art. 12) (1^{er} al.).

Il en est autrement lorsque la propriété commune prend fin par la mort d'un propriétaire commun. Ne sont transmissibles en pareil cas que les biens revenant au défunt après la liquidation de la propriété commune. La nature de ces biens se règle sur les principes régissant le contrat de société ou les régimes matrimoniaux. Comme il n'est pas exclu que l'en-

entreprise agricole lors de la liquidation de la propriété commune revienne au défunt, soit à ses héritiers, il importe de savoir quel est celui d'entre eux qui peut participer à la place du défunt à la liquidation de la propriété commune. Le projet prévoit que le choix de l'héritier susceptible de coopérer à cette liquidation (2^e al.) s'opère selon les règles applicables à la demande d'attribution d'une entreprise agricole (art. 12).

**Article 17 Biens meubles servant à l'exploitation, entreprise
 accessoire non agricole**

Conformément au droit en vigueur (art. 620^{bis} et 625 CC), le droit successoral à l'attribution porte aussi sur les biens meubles servant à l'exploitation (1^{er} al.) de même que sur une entreprise accessoire non agricole (2^e al.). Ce qu'on entend par entreprise accessoire non agricole résulte de la définition de l'entreprise mixte (art. 7, 4^e al.). Les biens meubles servant à l'exploitation comprennent entre autres le bétail, le matériel et les provisions. Comme, aujourd'hui, en règle générale, l'inventaire n'est pas coaffermé, point n'est besoin d'instituer un droit à l'attribution des biens meubles lorsque l'entreprise agricole n'est pas reprise en vue d'une exploitation à titre personnel.

Article 18 Partage de l'entreprise

Tout héritier peut imposer le partage de l'entreprise agricole dépendant de la succession si elle se prête, par son étendue et sa nature, à la création de deux (ou de plus de deux) entreprises pouvant offrir chacune à une famille paysanne de bons moyens d'existence. La famille paysanne type selon la jurisprudence du Tribunal fédéral comprend normalement les parents et deux enfants en âge de scolarité (ATF 81 II 101 ss, consid. 1/e). Quant aux "bons moyens d'existence" que l'entreprise agricole doit offrir à cette famille paysanne, il s'agit d'une notion juridique imprécise empruntée à la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (art.

31, 2^e al., let. a et b, LBFA). Vu le message du Conseil fédéral à l'appui de cette loi, une entreprise agricole offre de bons moyens d'existence lorsque les revenus qu'on peut en tirer permettent d'assurer un revenu équitable à une et demie à deux unités de travail (FF 1982 I 298). Selon l'opinion dominante concernant l'interprétation de la notion en question²¹), on peut aussi parler de bons moyens d'existence lorsque l'entreprise agricole qui n'atteint pas le revenu équitable susmentionné compte parmi celles de la catégorie la plus rentable des entreprises de la région exploitées à titre principal conformément aux conditions usuelles. Le revenu calculé en tenant compte de l'apport d'un revenu accessoire répondant à l'usage local doit être néanmoins suffisant pour couvrir les besoins personnels d'une famille paysanne et pour constituer un capital propre convenable.

La décision sur la question de savoir si deux (ou plus de deux) entreprises agricoles peuvent être formées incombe à l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61, let. b). Selon la solution proposée qui répond au principe de l'égalité des droits des héritiers (art. 607, 1^{er} al., et 610, 1^{er} al., CC), le partage de l'entreprise peut être aussi demandé par un héritier qui lui-même n'invoque aucun droit à l'attribution.

Article 19 Imputation sur la part héréditaire

Les règles spéciales du droit successoral paysan seraient souvent sans effet pratique si elles n'étaient pas assorties d'un privilège quant au prix ou à l'imputation. Aussi le 1^{er} alinéa prévoit-il que l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement (art. 11) sur la part de l'héritier qui exploite lui-même (art. 12, 1^{er} al.). L'imputation à la valeur de rendement s'applique aussi à l'attribution de la copropriété (art. 15) et de la propriété commune (art. 16) ainsi qu'à l'attribution de participations majoritaires à des personnes morales (art. 12, 1^{er} al., en relation avec l'art. 4, 2^e al.).

Si l'entreprise agricole est réclamée par un héritier réservataire qui n'entend pas l'exploiter lui-même (art. 12, 2^e al.), elle lui sera imputée au double de la valeur de rendement (2^e al.). Ce prix préférentiel est fondé sur les mêmes considérations de protection de la famille qui ont motivé l'institution d'un droit particulier à l'attribution pour l'héritier réservataire qui n'exploite pas lui-même (art. 12, 2^e al.). Si le double de la valeur de rendement devait exceptionnellement dépasser la valeur vénale, cette dernière tiendrait lieu de valeur d'imputation.

Dans les autres cas, l'entreprise agricole est imputée à la valeur vénale, car une dérogation au principe de l'égalité des droits des héritiers (art. 607, 1^{er} al., et 610, 1^{er} al., CC) ne se justifie ni du point de vue de la politique agraire, ni de celui de la protection de la famille. L'imputation à la valeur vénale augmente du reste la chance que la communauté héréditaire vende l'entreprise agricole à une tierce personne désireuse de l'exploiter elle-même. Or, cette solution est souhaitable non seulement parce qu'elle favorise l'accession à la propriété, mais aussi parce qu'en contribuant à l'accroissement de l'offre sur le marché des domaines agricoles, elle a pour effet d'atténuer la hausse de leurs prix.

Conformément au droit en vigueur (art. 625, 2^e al., et 620^{bis} CC), l'entreprise accessoire non agricole est imputée à la valeur vénale et les biens meubles servant à l'exploitation le sont à la valeur qu'ils représentent pour elle (3^e al.). De par sa nature, cette dernière valeur correspond à la valeur de rendement²²). Le terme de "Nutzwert" employé dans le texte allemand pour désigner ladite valeur est maintenu parce qu'il est d'un usage courant dans les milieux agricoles allemands. Les prix fantaisistes offerts par certains amateurs pour les entreprises accessoires non agricoles ne doivent pas être pris en considération lorsqu'il s'agit d'estimer la valeur vénale. Le guide d'estimation tient déjà partiellement compte de cette idée en ce sens que les locaux d'habitation ne servant pas à l'exploitation agricole sont taxés sur la

base du loyer capitalisé, tel qu'il est pratiqué dans la localité²³).

Article 20 Augmentation de la valeur d'imputation

Le droit successoral actuel ne dit rien d'une éventuelle augmentation de la valeur d'imputation. Seules les dispositions régissant le droit de préemption des parents en font état (art. 12, 2^e et 3^e al., LPR). L'hérédité représentant une succession à titre universel, et les dettes passant de la sorte entièrement aux héritiers (art. 560, 2^e al., CC), on ne peut s'en référer aux dispositions sur le droit de préemption qu'avec certaines réserves.

C'est une conséquence de l'estimation de la valeur de rendement qui fait que les sommes investies ne se traduisent pas entièrement en une augmentation de la valeur de rendement²⁴). Dans l'intérêt de l'égalité de traitement des héritiers (art. 607, 1^{er} al., et 610, 1^{er} al., CC), le projet prévoit que les héritiers peuvent demander une augmentation de la valeur d'imputation lorsque le défunt, dans les dix années précédant son décès, a procédé à des investissements dans l'entreprise agricole (1^{er} al.). L'augmentation équivaut à la différence entre les fonds investis par le défunt et l'accroissement de la valeur de rendement résultant de l'amélioration. Elle peut être réduite d'un dixième pour chaque année entière qui s'est écoulée entre l'amélioration de l'entreprise agricole et le décès (2^e al.). L'augmentation de la valeur d'imputation, telle qu'elle est proposée, relativise - de la même manière que la réduction des libéralités entre vifs (art. 527, ch. 3, CC) - le moment de l'investissement: si l'argent investi devait tomber dans la succession, l'héritier reprenant n'aurait pas non plus droit à l'attribution de cette somme.

Les fonds investis peuvent représenter des capitaux propres ou étrangers. Ils sont utilisables aussi bien pour l'assainissement ou la construction de bâtiments et d'installations que pour l'acquisition d'un immeuble agricole en vue d'améliorer la structure d'une entreprise agricole.

Le 3^e alinéa prévoit une augmentation de la valeur d'imputation (jusqu'à concurrence de la valeur vénale) dans chaque cas où l'imputation à la valeur de rendement entraîne un excédent du passif de la succession. Ce principe découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 64 II 6 ss, consid. 2). La solution contraire obligerait en fait les cohéritiers à répudier une succession qui, économiquement, ne serait pas obérée (art. 566, 1^{er} al., CC). Ce faisant, les cohéritiers du reprenant perdraient également leur droit au gain. Si la succession compte par exemple un passif de 200'000 francs et une entreprise agricole d'une valeur vénale de 300'000 francs et d'une valeur de rendement de 100'000 francs, les cohéritiers peuvent demander que l'entreprise agricole soit imputée à l'héritier reprenant à raison de 200'000 francs. Il ne pourra ensuite reprendre l'entreprise agricole qu'avec l'ensemble du passif de la succession. Le fait cependant qu'une entreprise agricole soit grevée de droits de gage immobilier au-delà de la valeur de rendement n'entraîne pas forcément une augmentation de la valeur d'imputation, car l'héritier reprenant peut demander que les dettes du défunt soient payées ou garanties avant le partage (art. 610, 3^e al., CC).

A la différence du droit des régimes matrimoniaux (art. 213, 2^e al., CC), le projet ne prévoit pas d'augmentation de la valeur d'imputation pour des motifs subjectifs.

Article 21 Restriction de la liberté du défunt de disposer

La liberté du défunt de disposer est restreinte à l'égard de l'héritier réservataire qui remplit les conditions de l'exploitation à titre personnel: selon le 1^{er} alinéa, le disposant ne peut attribuer l'entreprise agricole ni à un héritier qui n'exploite pas lui-même ni à un héritier institué. Cette dernière restriction n'existe pas selon le droit en vigueur (art. 621^{bis}, 3^e al., CC). Elle se justifie cependant parce que les descendants auraient eu un droit de préemption si l'entreprise agricole, du vivant du disposant, avait été aliénée à l'héritier institué (art. 43, 1^{er} al., ch. 1).

Ces restrictions de la liberté de disposer s'appliquent également au droit à l'attribution en cas de copropriété (art. 15) et de propriété commune (art. 16).

Le droit à l'attribution de l'héritier réservataire qui entend exploiter l'entreprise personnellement exclut aussi la constitution d'un usufruit (matériel) sur toute l'entreprise en faveur du conjoint survivant (art. 473 CC) qui n'exploite pas l'entreprise lui-même (ATF 108 II 177 ss, consid. 4). Demeure réservée la possibilité d'accorder au conjoint survivant l'usufruit sur un appartement ou un droit d'habitation (art. 12, 3^e al.). Le disposant ne peut ordonner un partage matériel que si celui-ci reçoit l'approbation de l'autorité (art. 61).

A l'instar du droit en vigueur (art. 621^{bis}, 2^e al., CC), la liberté de disposer redevient effective même à l'égard d'un héritier réservataire s'il existe un motif d'exhérédation (art. 477 CC) ou en cas de renonciation à la succession (art. 495 CC) (2^e al.).

Article 22 Droit à l'attribution d'un immeuble agricole

Le droit actuel ne connaît aucun droit successoral spécial à l'attribution d'un immeuble agricole. En revanche, il est tenu compte des parts de biens-fonds ainsi que des biens-fonds (du reprenant) exploités pendant une longue période avec l'entreprise agricole du défunt pour déterminer si cette exploitation offre des moyens d'existence suffisants (art. 620, 2^e al., CC). Cette solution qui bat en brèche "l'unité juridique" de l'entreprise agricole n'a pas donné les résultats qu'on en attendait dans la pratique (ATF 112 II 211 ss, consid. 3 et 4; ATF 107 II 319 ss, consid. 3). La solution adéquate qui tombe sous le sens consiste en un droit à l'attribution d'un immeuble agricole qui ne fait pas partie de l'entreprise agricole du défunt, mais qui est situé dans le rayon d'exploitation, normal pour la localité, de l'entreprise agricole de l'héritier (1^{er} al.).

La notion de rayon d'exploitation normal pour la localité figure déjà à l'article 33, 2^e alinéa, de la loi sur le bail à ferme agricole. En posant cette condition, on veut empêcher la formation de structures d'exploitation préjudiciables à l'économie et à l'environnement, sans toutefois mettre en danger les structures traditionnelles, telles que, par exemple, les entreprises agricoles exploitées à des altitudes différentes.

L'amélioration structurelle visée par le droit à l'attribution ne peut être réalisée que si l'héritier est propriétaire de l'entreprise voisine. Est assimilé à la propriété le pouvoir de disposer économiquement d'une telle entreprise. Il en est ainsi notamment en cas de participation majoritaire à une personne morale dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole (art. 4, 2^e al.). On peut aussi imaginer qu'en vertu de la situation découlant du régime matrimonial, l'un des conjoints dispose économiquement de l'entreprise agricole, bien qu'elle soit inscrite au registre foncier au nom de l'autre conjoint. N'est pas considéré comme disposant économiquement d'une entreprise agricole, celui qui l'exploite en sa seule qualité de fermier.

Le droit à l'attribution peut aussi avoir pour objet une part de copropriété à un immeuble agricole ou plusieurs immeubles agricoles.

Le droit à l'attribution d'un immeuble agricole sert à promouvoir la rentabilité des entreprises agricoles (voir ch. 212.2). Il peut donc être invoqué sans qu'il soit besoin d'examiner si l'héritier a exploité personnellement ou affermé l'entreprise agricole dont la structure doit être améliorée.

S'agissant d'immeubles agricoles, l'ayant droit peut en demander l'attribution au double de la valeur de rendement. Du point de vue de l'économie d'entreprise, il serait certes plus juste d'adopter une valeur d'imputation correspondant au montant de l'augmentation de la valeur de rendement qui résulte de l'attribution de l'immeuble agricole pour l'entreprise agricole agrandie. Une telle réglementation serait tou-

4
tefois trop compliquée. Pour plus de simplicité, le double de la valeur de rendement a été choisi comme valeur d'imputation.

Selon le 2^e alinéa, les dispositions relatives à l'augmentation de la valeur d'imputation (art. 20) sont applicables par analogie. On ne voit pas la nécessité pratique de surseoir au partage lorsqu'il s'agit d'immeubles isolés. Si plusieurs héritiers remplissent les conditions pour l'attribution d'un immeuble isolé, son partage est même permis. Il n'est pas besoin de tenir compte de la situation personnelle des héritiers (art. 12, 3^e al.). On observera toutefois l'interdiction de morcellement (art. 59, 2^e al.) et la priorité de l'héritier réservataire ou légal sur l'héritier institué (art. 21 et 13, 2^e al.).

Article 23 Caducité du droit à l'attribution

Selon le 1^{er} alinéa, l'héritier qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne de bons moyens d'existence ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise ne peut invoquer aucun droit successoral à l'attribution d'une entreprise agricole (art. 12, 1^{er} et 2^e al.). En pareil cas, l'attribution d'une entreprise exploitée à temps partiel (art. 8, 2^e al.) est également exclue si le canton a soumis de telles entreprises aux mêmes dispositions que celles qui régissent les entreprises exploitées à titre principal (art. 5, let. a).

La question de savoir ce qu'on entend par entreprise agricole offrant à une famille paysanne de bons moyens d'existence et celle de savoir quand un héritier dispose économiquement d'une telle entreprise ont été traitées ci-dessus à propos des articles 18 et 22.

Si un héritier demande l'attribution d'un immeuble agricole isolé (art. 22, 1^{er} al.), elle doit lui être refusée lorsqu'elle le rendrait propriétaire d'une entreprise agricole plus grande qu'il n'est besoin pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons (2^e al.).

Est aussi assimilé à la propriété dans ce cas le pouvoir de disposer économiquement d'une entreprise correspondante. La notion des moyens d'existence particulièrement bons a été empruntée à l'article 33, 1^{er} alinéa, de la loi sur le bail à ferme agricole. Pour en saisir le sens, il faut s'en rapporter à la notion de bons moyens d'existence. Des moyens d'existence particulièrement bons sont meilleurs que de bons moyens d'existence. Selon le message du Conseil fédéral à l'appui de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, on peut parler de moyens d'existence particulièrement bons lorsque l'entreprise agricole assure un revenu pour le moins équitable à deux et demie, voire à trois unités complètes de travail (FF 1982 I 300). Si l'on s'en réfère à la doctrine²⁵⁾, une entreprise offre des moyens d'existence particulièrement bons lorsqu'elle figure, pour ce qui est du revenu standard des entreprises, parmi celles qui représentent, au haut de l'échelle, le 25 pour cent des entreprises exploitées à titre principal dans la région. Il importe à cet égard de veiller au respect d'une limite inférieure qui permette de couvrir les besoins d'une famille de cinq unités de consommation et de réaliser les économies nécessaires au développement de l'entreprise.

**Article 24 Garantie de l'exploitation à titre personnel,
interdiction d'aliéner**

L'héritier auquel l'entreprise agricole a été attribuée pour qu'il l'exploite lui-même ne peut l'aliéner dans les dix ans qui suivent l'attribution qu'avec l'accord des cohéritiers (1^{er} al.). Le délai court à compter de l'acquisition de la propriété. Si l'un des cohéritiers est décédé, ses héritiers doivent approuver l'aliénation. Cette restriction du droit de disposer se justifie par le fait que l'entreprise peut aussi être attribuée à un héritier contre la volonté des cohéritiers. Elle fait en même temps revivre, dans un nouveau contexte, la réglementation en vigueur, pratiquement incontestée, du délai d'interdiction (art. 218 ss CO).

4 L'accord des cohéritiers n'est pas nécessaire lorsqu'un descendant, remplissant les conditions de l'exploitation à titre personnel, acquiert l'entreprise agricole (2^e al., let. a). Leur accord n'est pas nécessaire non plus lorsque l'aliénation sert à l'exécution, par la collectivité, d'une oeuvre de caractère public (2^e al., let. b). Ce qu'il faut entendre par tâche publique ressort des explications données à propos de l'article 63, 1^{er} alinéa, lettre g. Il n'est pas besoin enfin de requérir l'accord des cohéritiers en cas d'aliénation d'immeubles agricoles (2^e al., let. c). Il convient cependant de signaler que l'aliénation d'immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise n'est possible qu'avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61).

Article 25 Droit d'emption

La restriction du droit de disposer de l'article précédent est la condition permettant de sanctionner efficacement l'abandon de l'exploitation à titre personnel. Si, durant le "délai d'interdiction" de l'article 24, 1^{er} alinéa, l'héritier cesse d'exploiter lui-même l'entreprise, tout cohéritier qui entend l'exploiter personnellement et en paraît capable a sur elle un droit d'emption (1^{er} al.). L'héritier qui exploite lui-même, dont le droit à l'attribution lors du partage de la succession n'existait pas encore ou n'avait pas encore pu être pris en considération, est ainsi protégé de la manière la plus efficace.

Le droit d'emption n'entre en ligne de compte que si l'héritier cesse définitivement d'exploiter lui-même. Tel est aussi le cas lorsqu'il doit abandonner l'agriculture pour raison d'accident ou de maladie.

L'héritier à l'encontre duquel le droit d'emption est exercé a droit, selon le 2^e alinéa, au prix pour lequel l'entreprise a été imputée sur sa part dans le partage. Il a en outre le droit d'être indemnisé pour les dépenses génératrices de plus-value, celles-ci étant comptées à leur valeur actuelle.

Le 3^e alinéa dispose que le droit d'emption est transmissible par succession. Il se périe relativement dans les trois mois et absolument dans les deux ans. Le délai relatif commence à courir dès le moment où le titulaire du droit a eu connaissance de la cessation de l'exploitation à titre personnel et le délai absolu dès le moment de la cessation définitive. Ces délais sont conformes aux propositions concernant la revision du droit de préemption du code civil (art. 681a CC rev.). La péremption du droit d'emption n'exclut pas la possibilité pour les héritiers de faire valoir leur droit au gain en cas d'aliénation ultérieure de l'entreprise agricole (art. 29 ss).

Dans les cas où l'aliénation de l'entreprise agricole n'est pas subordonnée à l'accord des cohéritiers (art. 24, 2^e al.), leur droit d'emption devient également caduc (4^e al., let. a, c et d). Il en est de même, en vertu de la lettre b, lorsque l'entreprise agricole est transmise une nouvelle fois par succession et reprise par un héritier remplissant les conditions de l'exploitation à titre personnel.

Le droit d'emption des cohéritiers comporte, selon les règles de la bonne foi (art. 2, 1^{er} al., CC), le droit de demander au descendant et aux héritiers du défunt qu'ils se prononcent sur la question de savoir s'ils veulent reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter personnellement.

Il n'existe aucune nécessité pratique de prévoir des sanctions de droit privé, s'agissant de l'attribution d'un immeuble agricole isolé (art. 22, 1^{er} al.). Les conditions devant être remplies pour l'attribution d'un immeuble agricole revêtent un caractère purement objectif et durable. Elles sont facilement vérifiables au moment du partage de la succession.

Article 26 Principe

La revision du code civil du 5 octobre 1984 a entraîné la suppression de la réserve des frères et soeurs (art. 471 CC). C'est ainsi que leur exclusion de la succession légale dépend de la volonté du disposant. Une telle exclusion est choquante lorsqu'il existe dans la succession une entreprise agricole que le défunt avait acquise de son père ou de sa mère (ou dans leur succession). Si l'entreprise avait été aliénée du vivant de l'aliénateur, le frère ou la soeur aurait eu un droit de préemption (art. 43, 1^{er} al., ch. 2). Le 1^{er} alinéa étend à la succession la protection qui est à la base du droit de préemption. Le droit d'emption des frères et soeurs l'emporte sur le droit à l'attribution de l'héritier qui n'exploite pas lui-même (art. 12, 2^e al.).

Le droit d'emption peut aussi être invoqué lorsque l'entreprise provient non pas entièrement, mais en majeure partie seulement d'un parent (père ou mère) commun. L'exigence d'une entité complète rendrait le plus souvent illusoire le droit d'emption (ATF 81 II 73 ss, consid. 5). Pour savoir si la plus grande partie de l'entreprise provient d'un parent (père ou mère) commun, il faut tenir compte non seulement de la surface, mais aussi de la valeur des diverses parties qui composent cette entreprise. L'octroi d'un droit d'emption sur des immeubles isolés ne répond pas à un besoin.

Selon le 2^e alinéa, le conjoint survivant, s'il invoque avec succès le droit d'emption, a les mêmes droits qu'un héritier qui demande l'attribution de l'entreprise agricole (art. 12, 3^e al.).

Article 27 Caducité du droit d'emption

Il serait souvent choquant qu'un frère ou une soeur puisse invoquer un droit d'emption lorsqu'un héritier légal remplissant les conditions de l'exploitation à titre personnel demande l'attribution de l'entreprise agricole (let. a). L'en-

entreprise doit également rester dans la famille que le défunt a fondée lorsque les héritiers transfèrent l'entreprise agricole à un descendant du défunt remplissant les conditions de l'exploitation à titre personnel (let. b). Le droit d'emption des frères et soeurs ne fait ainsi pas obstacle au "saut" d'une génération pour l'attribution d'une entreprise agricole.

Article 28 Conditions et modalités

L'identité de but que revêtent du point de vue du concept juridique les droits de préemption et d'emption des frères et soeurs, identité dont il est question à l'article 26, se manifeste ici également en ce sens que le droit d'emption peut être exercé aux mêmes conditions et modalités que celles qui s'appliquent au droit de préemption. C'est ainsi (pour l'exercice du droit d'emption) que le prix de reprise correspond à la valeur de rendement (1^{er} al. en liaison avec l'art. 45). Une augmentation de ce prix est régie par les dispositions sur le droit de préemption (art. 53). A signaler que l'exercice du droit d'emption ne doit pas entraîner un surendettement artificiel de la succession (2^e al. en liaison avec l'art. 20, 3^e al.).

Les règles de procédure en matière de droit de préemption légal (art. 681 ss CC rev.) s'appliquent à l'exercice du droit d'emption. Cela concerne notamment la question de la préemption. Le droit d'emption se périme par trois mois à compter du moment où son titulaire a eu connaissance du droit (art. 681a, 2^e al., CC rev.). Tel ne peut être le cas qu'au moment où les héritiers entrant en ligne de compte pour l'attribution de l'entreprise se sont prononcés à cet égard. Le titulaire du droit d'emption est en droit d'attendre selon les règles de la bonne foi (art. 2, 1^{er} al., CC) que leur décision soit prise en temps utile. Demeurent réservés les cas où le partage de la succession doit être ajourné en vertu de l'article 14.

Article 29 Principe

Le droit au gain sert à compenser le fait qu'une entreprise ou un immeuble agricole a été imputé dans le partage à une valeur inférieure à sa valeur vénale. Il rétablit - dans le cas idéal - l'égalité de traitement des héritiers (art. 607, 1^{er} al., et 610, 1^{er} al., CC). En conformité avec la jurisprudence (ATF 113 II 130 ss, consid. 3; ATF 112 II 300 ss, consid. 4/b), le projet le considère comme un droit pécuniaire conditionnel. Le montant du gain est fixé sur la base de la part héréditaire de chaque héritier (1^{er} al.). Le droit au gain est transmissible par succession et cessible (2^e al.). Les cohéritiers ne sont pas tenus de faire valoir leur droit conjointement.

Le droit au gain est conditionnel, car il n'existe qu'en cas d'aliénation dans les 25 ans (3^e al.). Le délai proposé correspond au droit en vigueur (art. 619, 1^{er} al., CC). Il commence à courir à compter de la reprise de l'entreprise ou de l'immeuble agricole (ATF 86 I 114 ss, consid. 9). En principe et selon la pratique établie (ATF 75 I 186 ss, consid. 2), seul le gain réalisé lors d'une première aliénation peut être soumis au partage. Les résultats en sont choquants lorsque l'attributaire aliène l'entreprise ou l'immeuble agricole au-dessous de la valeur vénale à une personne qui à son tour le revend à la valeur vénale. De telles opérations ne visent pas toujours à éluder la loi. Il appartient au juge de décider de cas en cas, selon les circonstances, si le gain résultant d'une deuxième aliénation (ou d'une autre ultérieurement) doit être partagé entre les ayants droit (art. 1^{er}, 2^e al., CC).

Article 30 Aliénation

Est une aliénation au sens de l'article 29 la vente de l'entreprise ou de l'immeuble agricole (art. 184 ss CO). La vente d'une partie d'une entreprise ou d'un immeuble agricole

entre aussi en ligne de compte. Sont assimilés à la vente tous les actes juridiques poursuivant les mêmes buts économiques (1^{er} al., let. a). La prise en considération du facteur économique peut permettre d'assimiler dans certains cas la constitution de droits de jouissance ou de droits d'emption à la vente²⁶).

A l'instar du droit en vigueur (art. 619, 1^{er} al., CC), il est indiqué de mettre l'expropriation sur le même pied que l'aliénation (1^{er} al., let. b). Bien que le projet n'en fasse pas expressément état, les actes juridiques analogues à l'expropriation sont assimilés à l'expropriation.

Le projet prévoit comme nouveauté que l'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir (art. 15 LAT) est aussi considérée comme une aliénation (1^{er} al., let. c). La solution proposée appuie les efforts entrepris en matière d'aménagement du territoire pour ranimer le marché des terrains à bâtir. Les immeubles appartenant à la zone à bâtir doivent être mis à la disposition de ce marché. Sa fluidité ne peut que servir l'intérêt de l'agriculture, car la demande d'immeubles agricoles situés en zone agricole s'en trouve ainsi diminuée. La disposition préconisée s'applique aussi aux immeubles déjà incorporés dans une zone à bâtir au moment de la promulgation de la loi. Demeure réservée l'ouverture d'une procédure de modification de zones (art. 89). N'est cependant pas assimilée à une aliénation selon la solution proposée, l'incorporation dans la zone à bâtir d'un immeuble qui exceptionnellement reste assujéti au droit foncier rural (art. 2, 2^e al., let. a).

Le projet établit enfin clairement que la désaffectation, soit l'abandon de l'usage agricole au profit d'un autre usage, est considérée comme une aliénation (1^{er} al., let. d). On peut parler d'une désaffectation lorsque le propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole use de la chose à des fins non agricoles. L'extraction de parties composantes du sol représente notamment une désaffectation. Il n'en est pas de même, en revanche, de l'affermage d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité jusqu'ici à titre personnel, ni lorsque l'utilisation à d'autres fins n'est qu'occa-

tionnelle, comme pour les terrains de sports (hippodrome, etc.).

Quant à la sauvegarde du délai de 25 ans (art. 29, 3^e al.), c'est la conclusion du contrat par lequel l'aliénateur s'oblige à transférer la propriété qui fait foi (2^e al., let. a), conformément au droit en vigueur (art. 619, 3^e al., CC). Pour la vente d'immeubles, cela signifie que l'acte authentique doit être instrumenté dans le délai de 25 ans (art. 216, 1^{er} al., CO).

En cas d'expropriation, il convient de se baser, à l'instar du droit en vigueur (art. 619, 3^e al., CC), sur l'ouverture de la procédure d'expropriation (2^e al., let. b).

S'agissant de l'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir, on examinera si la procédure d'incorporation a été introduite dans le délai de 25 ans (2^e al., let. c). La question de savoir quand le cas est réalisé doit être tranchée selon les principes régissant le droit public (art. 89). Ce n'est qu'en s'en tenant au moment déterminant qu'on pourra prévenir toute tentative du propriétaire d'utiliser des moyens de recours pour faire échec au droit des cohéritiers au gain.

En cas de désaffectation, on tablera sur la conclusion de l'acte juridique permettant au tiers l'utilisation correspondante. Si la désaffectation intervient sans le concours d'un tiers, c'est l'opération entraînant ce changement d'usage qui fait foi (2^e al., let. d).

Article 31 Exigibilité

La condition selon laquelle l'aliénation doit avoir lieu dans les 25 ans ne doit pas être confondue avec l'exigibilité du droit au gain (ATF 105 II 172 ss, consid. 2/d). En principe, le droit au gain devient exigible avec l'exigibilité de la contreprestation que le vendeur ou l'exproprié peut réclamer (let. a). Il s'agit en règle générale du moment de l'exigibilité du prix de vente.

En cas d'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir (art. 30, 1^{er} al., let. c), le droit au gain ne devient exigible qu'avec l'approbation définitive du plan d'affectation (let. b).

Si aucun échange de prestations n'intervient parce que la désaffectation en tant qu'aliénation est imputable au propriétaire (art. 30, 1^{er} al., let. d), le droit au gain devient exigible avec le début de l'opération qui réalise la désaffectation (let. c).

Le délai ordinaire de prescription commence à courir dès l'exigibilité du droit au gain (art. 127 CO).

Article 32 Gain

Le projet reprend en principe la manière jusqu'ici en vigueur de calculer le gain (art. 619^{bis} CC). C'est ainsi que le gain équivaut à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'imputation (prix de reprise). Les dépenses génératrices de plus-value peuvent en être déduites à leur valeur actuelle (1^{er} al.).

En cas d'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir (art. 30, 1^{er} al., let. c), le calcul du gain se heurte à des difficultés particulières. Selon le projet, le gain se calcule en pareil cas sur la valeur vénale présumée de l'immeuble (2^e al.). C'est au moment de l'exigibilité (art. 31, let. b) que le calcul de cette valeur doit avoir lieu. L'ayant droit ne peut donc influencer son droit au gain en l'invoquant ultérieurement. Ne donne droit à aucun gain supplémentaire, la réalisation d'un plus grand bénéfice consécutif à une vente ultérieure de l'immeuble incorporé dans une zone à bâtir.

En cas de désaffectation (permanente) imputable au propriétaire, le gain se calcule sur le revenu annuel, multiplié par vingt, de l'utilisation non agricole (2^e al.). La valeur totale de la charge foncière est calculée de la même manière (art. 783, 2^e al., CC).

✱ Selon le 3^e alinéa, le propriétaire peut réduire le gain de deux pour cent pour chaque année entière pendant laquelle l'entreprise ou l'immeuble agricole lui a appartenu (réduction pour la durée de la propriété). Si une année n'est que partiellement écoulée, cette réduction est diminuée en conséquence. La réduction pour la durée de la propriété atténue la rigueur de la disposition qui veut que le gain entier doit également être partagé avec les cohéritiers lorsque la valeur d'imputation n'a été que de peu inférieure à la valeur vénale²⁷⁾.

L'aliénateur peut demander que le gain soit calculé sur une valeur d'imputation plus élevée au lieu d'être réduit en fonction de la durée de la propriété (4^e al.). La valeur d'imputation est augmentée du pourcentage dont la valeur de rendement s'est accrue à la suite de la modification des bases de calcul. Sont réputées bases de calcul, les dispositions sur l'estimation de la valeur de rendement (Guide d'estimation) que le Conseil fédéral réadapte périodiquement.

Article 33 Réduction pour les immeubles acquis en remploi

Conformément au droit en vigueur (art. 619^{ter}, 1^{er} al., CC), le reprenant peut déduire le prix d'un ou de plusieurs immeubles acquis en remploi dans la mesure qui lui est nécessaire pour continuer l'exploitation de son entreprise agricole (1^{er} al.). Cela signifie que seuls les immeubles assujettis à la présente loi entrent en ligne de compte pour cette déduction. Il ne peut s'agir que d'immeubles agricoles situés en Suisse. Les mêmes conditions s'appliquent en cas d'acquisition d'une entreprise agricole en remploi de l'entreprise aliénée.

A noter que le prix d'acquisition dont il est question doit être déduit du prix d'aliénation et non pas du gain. On est sûr ainsi que la réduction pour la durée de la propriété (art. 32, 3^e al.) ne pourra s'effectuer qu'après la déduction des dépenses pour l'objet acquis en remploi.

Conformément au droit en vigueur (art. 619^{ter}, 1^{er} al., CC), seul le prix d'acquisition d'un immeuble agricole de même rendement (au plus) peut être déduit. Le projet va encore un pas plus loin en ce sens que la déduction ne doit pas excéder le double de la valeur de rendement de l'objet acquis en remploi. La solution proposée doit être considérée comme une mesure de droit privé contre le renchérissement du prix des terres. Elle vise à empêcher que le propriétaire sur lequel pèse le droit des cohéritiers au gain n'offre pour l'objet acquis en remploi n'importe quel prix, sans se soucier de sa valeur de rendement, cela dans l'unique but d'éviter de partager le gain avec les cohéritiers.

Le 2^e alinéa limite dans le temps l'achat de l'objet en remploi. C'est ainsi que la déduction n'est licite que si l'intervalle entre la vente et l'achat ne dépasse pas deux ans. Peu importe à cet égard que l'achat ait lieu avant ou après la vente de l'entreprise ou de l'immeuble agricole.

A l'instar du droit en vigueur (art. 619^{ter}, 2^e al., CC), les cohéritiers conservent leur droit au gain lorsque les immeubles restants ou les immeubles acquis en remploi sont aliénés (3^e al.).

Article 34 Déduction pour les réparations et rénovations de bâtiments et d'installations

Le montant des réparations nécessaires faites à un bâtiment ou à une installation agricole peut être déduit du prix d'aliénation (1^{er} al.). Cette déduction n'est licite que si les bâtiments réparés se trouvent sur des immeubles agricoles dont l'aliénation est également assujettie au droit des cohéritiers au gain.

Sont réputés bâtiments agricoles aussi bien les bâtiments d'habitation que les bâtiments d'exploitation. Une installation agricole peut concerner par exemple un chemin réservé aux véhicules agricoles. Sont nécessaires les réparations faites pour assurer une exploitation agricole de longue durée.

La déduction porte sur le montant nécessaire au moment de l'aliénation, ainsi que sur celui que le propriétaire a déjà dépensé au cours des cinq années qui l'ont précédée (2^e al.).

A la différence du droit en vigueur (art. 619^{quater} CC), le montant consacré à la rénovation - en emploi - d'un bâtiment ou d'une installation agricole peut aussi être déduit du prix d'aliénation, sous condition toutefois que l'ouvrage soit nécessaire au maintien de l'usage agricole (3^e al.). La mise sur pied d'égalité des réparations et des rénovations se justifie en raison du fait que la rénovation d'un bâtiment ou d'une installation agricole peut être préférable à des réparations.

Le montant dépensé pour la réparation ou la rénovation d'un bâtiment ne pourra pas être déduit une seconde fois au sens de l'article 32, 1^{er} alinéa, lors d'une aliénation ultérieure (4^e al.).

Article 35 Garantie du droit au gain

La revision en 1965 des dispositions sur la part des cohéritiers au gain (RO 1965 449) n'a pas contribué grandement à la solution du problème de la garantie du droit au gain. La question notamment des effets de l'annotation quant au rang reste controversée (art. 619^{quinquies} CC)²⁸). La réponse à cette question revêt une grande importance lorsqu'une entreprise ou un immeuble agricole est compris dans une réalisation forcée. Si l'on ne reconnaît pas à l'annotation des effets quant au rang, les créances des titulaires du droit au gain sont colloquées en 5^e classe, ce qui aboutit généralement à la perte du droit au gain. Une pareille issue ne saurait satisfaire l'attente des cohéritiers du reprenant. Ils sont déjà désavantagés lors du partage en ce sens qu'ils doivent céder l'entreprise ou l'immeuble agricole à la valeur de rendement ou au double de celle-ci (art. 19, 1^{er} et 2^e al.).

Afin de garantir efficacement le droit des cohéritiers au gain, le projet, faisant appel à une solution existant de

longue date, leur accorde un droit légal à la constitution d'un droit de gage immobilier (hypothèque) (1^{er} al.). La charge maximale ne s'applique pas à ce droit de gage (art. 81, 1^{er} al., let. e). Vu le caractère indépendant du droit au gain (art. 29, 2^e al.), chaque cohéritier peut demander l'inscription d'une hypothèque pour garantir son droit au gain. Les héritiers peuvent aussi prévoir dans la convention de partage la constitution d'une seule hypothèque pour garantir le droit au gain de tous les cohéritiers.

Le fait qu'un droit de gage immobilier soit inscrit au registre foncier pour garantir un droit au gain n'est pas seulement propice en cas de réalisation forcée. C'est ainsi que l'acheteur ne payera la totalité du prix de vente au vendeur qu'au moment où les cohéritiers auront consenti à la radiation des droits de gage immobilier garantissant le droit au gain. Le vendeur n'obtiendra cependant des cohéritiers le consentement à la radiation demandée qu'après les avoir désintéressés. La solution proposée a enfin pour conséquence de rendre imprescriptible le droit au gain garanti par la constitution d'un gage immobilier (art. 807 CC).

Cette solution, où la garantie du droit au gain produit des effets quant au rang, est liée à la difficulté que le montant du gain dépend du résultat de la réalisation. Or, la constitution d'un gage pour une créance variable de cette manière est dans une large mesure étrangère au droit suisse qui ne connaît à cet égard que la garantie pour un montant déterminé (art. 794, 1^{er} al., CC). Aussi le projet prévoit-il l'inscription d'une somme fixe pour le droit de gage garantissant le droit au gain. Cette somme équivaut à la différence entre la valeur vénale et la valeur d'imputation au moment du partage de la succession. Si, plus tard, la valeur vénale augmente considérablement, le cohéritier peut demander que la somme garantie soit également augmentée (2^e al.). Le projet ne se prononce pas avec précision sur ce qu'il faut entendre par augmentation considérable de la valeur vénale. Il mentionne seulement le cas le plus important, savoir l'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir. Il appartient au juge de tenir compte des intérêts des

✚

cohéritiers tout en veillant à ne pas donner suite à des demandes abusives d'augmentation de la somme garantie (art. 2, 2^e al., CC). Si, entre-temps, de nouveaux droits de gage immobilier sont constitués, une augmentation de la somme garantie ne sera possible qu'en cas de constitution d'un droit de gage de rang postérieur. Ce faisant, les droits des autres créanciers gagistes demeurent intacts. Est aussi valable l'inscription provisoire d'un droit de gage immobilier pour garantir le droit des cohéritiers au gain. Cette inscription est régie par l'article 961, 3^e alinéa, du code civil.

La constitution d'une hypothèque ne repose sur aucune nécessité lorsque le reprenant est en mesure de fournir d'une autre manière des sûretés suffisantes (3^e al.). Tel est le cas lorsqu'il s'agit de l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs (art. 839, 3^e al., CC).

Article 36 Suppression ou modification du droit au gain

Le fait que le droit au gain puisse être supprimé ou modifié par écrit correspond au droit en vigueur (art. 619^{sexies}, 1^{er} al., CC). L'annotation de telles conventions ne s'impose pas. Les différents intérêts en jeu sont déjà suffisamment protégés par la constitution d'un droit de gage immobilier (accessoire) garantissant le droit au gain (art. 35).

La forme écrite prévue par l'article 36 ne concerne que le droit légal au gain. Un droit au gain fondé sur un contrat (art. 42, 1^{er} al.) peut être annulé ou modifié sans aucune forme spéciale (art. 115 CO). C'est ainsi que l'aliénateur peut aussi libérer sans aucune forme spéciale l'acquéreur de l'obligation de rapporter (art. 626 ss CC).

La question de savoir si le contenu du droit légal au gain peut être modifié se règle conformément à la jurisprudence actuelle (ATF 87 II 355 ss, consid. 2) sur les principes généraux du droit (art. 20 CO et 27 CC).

Article 37 Droit à l'attribution, principe

La liquidation de la communauté héréditaire n'est pas le seul cas de partage de la propriété de plusieurs, mais c'est le plus fréquent (art. 646 ss CC). La copropriété ou la propriété commune d'une entreprise ou d'un immeuble agricole, fondée sur un contrat, doit aussi pouvoir être dissoute (art. 544, 1^{er} al., CO). C'est pourquoi le projet prévoit quelques règles spéciales qui complètent ou remplacent les principes des droits réels, du droit des régimes matrimoniaux et du droit des sociétés. L'article 100, 2^e alinéa, résout le problème du droit transitoire.

En cas de partage, une entreprise agricole doit être attribuée en propriété individuelle au copropriétaire ou au propriétaire commun qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable (1^{er} al.). S'il s'agit de la propriété de plusieurs sur un immeuble agricole, un droit à l'attribution n'existe que si l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation, normal pour la localité, de l'entreprise appartenant déjà au copropriétaire ou au propriétaire commun ou dont l'un ou l'autre dispose déjà économiquement (2^e al.). Pour déterminer si l'hypothèse est réalisée, on se référera à ce qui a été dit au sujet de l'article 22, 1^{er} alinéa.

Les dispositions des 1^{er} et 2^e alinéas ne s'appliquent que de manière limitée lorsqu'il s'agit de la liquidation du régime matrimonial de la communauté de biens. Le conjoint doit pouvoir reprendre l'entreprise ou l'immeuble agricole qu'il a apporté dans la communauté sans tenir compte des droits à l'attribution relevant de la législation agraire (art. 242 et 243 CC) 30).

Article 38 Valeur d'imputation

Comme en droit successoral, la demande d'attribution en cas de liquidation de la propriété de plusieurs serait souvent sans effet pratique si le droit à l'attribution n'était pas

assorti d'un privilège de prix ou d'imputation. Ce privilège s'impose en raison surtout du fait que si l'on y renonçait, le droit de préemption du copropriétaire, dans la mesure où il peut être exercé à la valeur de rendement ou au double de cette valeur (art. 50, 3^e al.), pourrait être facilement écludé. Au lieu de vendre la part de copropriété, il suffirait en effet de demander le partage (art. 650, 1^{er} al., CC). C'est pourquoi le 1^{er} alinéa prévoit qu'en cas de dissolution de la copropriété ou de la propriété commune, l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement et l'immeuble agricole au double de cette valeur.

La fin de la copropriété ne pose pas de problèmes particuliers. Le reprenant obtient les parts de copropriété, imputées à la valeur de rendement, des autres copropriétaires. Le résultat est en somme le même que si tous les autres copropriétaires avaient aliéné leurs parts et que le reprenant eût invoqué son droit de préemption lors de chaque aliénation (art. 50, 1^{er} al., ch. 1, et 2^e al., ch. 2, en liaison avec l'art. 50, 3^e al.). La situation est plus difficile en cas de propriété commune. A vrai dire, le principe de la valeur de rendement s'applique aussi lorsque les rapports de propriété commune prennent fin; il faut se rapporter en plus au contrat de société pour pouvoir fixer le montant que le reprenant doit payer aux autres propriétaires communs (art. 533, 1^{er} al., CO).

Afin de protéger le conjoint qui doit se contenter d'une imputation à la valeur de rendement, la disposition particulière du régime matrimonial sur l'augmentation de la valeur de rendement est réservée lorsque les rapports de copropriété ou de propriété commune fondés sur un contrat prennent fin (art. 213 CC). Cette disposition ne concerne directement que la participation aux acquêts (2^e al.). Le 3^e alinéa en étend le champ d'application au cas de la liquidation du régime de la communauté de biens. Alors que jusqu'ici le principe de la valeur de rendement n'était valable que pour le calcul de la plus-value (art. 239 CC en liaison avec l'art. 213 CC), la valeur d'imputation doit être désormais augmentée de manière appropriée notamment lorsque les besoins d'entretien du con-

joint survivant ou la situation financière de l'époux auquel appartient l'entreprise agricole ou qui la reprend le justifient.

Si, lors de la dissolution des rapports de propriété commune ou de copropriété, un copropriétaire ou un propriétaire commun subit une perte consécutive à la valeur d'imputation préférentielle, il a droit au gain en cas d'aliénation ultérieure de l'entreprise ou de l'immeuble agricole. Le droit au gain est régi par les dispositions sur le droit des cohéritiers au gain (art. 29 ss).

Article 39 Applicabilité de dispositions de droit successoral

Si plusieurs copropriétaires ou propriétaires communs rempliant les conditions de l'exploitation à titre personnel demandent l'attribution d'une entreprise agricole, c'est leur situation personnelle - comme en matière de succession (art. 13, 3^e al.) - qui est déterminante pour l'attribution. Les dispositions du droit successoral trouvent également leur application en cas de caducité du droit à l'attribution (art. 23) ou lorsqu'il s'agit de la garantie de l'exploitation à titre personnel (art. 24 s).

Article 40 Suppression et modification

Les propriétaires communs et les copropriétaires peuvent convenir de supprimer ou de modifier les règles spéciales de l'attribution et de l'imputation. De telles conventions - comme la renonciation à la possibilité de mettre fin en tout temps à la copropriété (art. 650, 2^e al., CC) - doivent revêtir la forme authentique. En cas de copropriété, elles peuvent être annotées au registre foncier.

Le projet ne se prononce pas expressément sur la limitation desdites conventions quant au fond. Il convient de s'en tenir à cet égard aux dispositions impératives du droit des sociétés et du droit successoral. On s'en rapportera notamment

✚ aux dispositions sur les rapports (art. 626 ss CC) et sur la réduction (art. 522 ss CC).

222.3 Contrats d'aliénation

222.31 Restrictions générales du pouvoir de disposer dans les cas d'aliénation

Article 41 Consentement du conjoint

Le conjoint de l'aliénateur d'une entreprise agricole n'a pas de droit légal de préemption (voir ch. 212.4). En revanche, le propriétaire d'une entreprise agricole ne peut l'aliéner qu'avec le consentement de son conjoint si les époux l'ont exploitée en commun (1^{er} al.). Cette disposition permet au conjoint d'empêcher la vente d'une entreprise agricole à des personnes n'appartenant pas à la famille. Cela peut être judicieux lorsque les enfants, en raison de leur âge, ne remplissent pas encore les conditions de l'exploitation à titre personnel.

Si le propriétaire ne peut obtenir le consentement nécessaire ou si celui-ci lui est refusé sans motif valable, il peut en appeler au juge. En règle générale, le consentement est réputé refusé sans motif valable lorsque l'entreprise agricole est aliénée à un descendant qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

Afin de protéger le logement familial, le 3^e alinéa réserve expressément l'article 169 du code civil. Le consentement du conjoint est aussi nécessaire pour l'aliénation d'une entreprise agricole lorsque la famille risque de perdre son logement³¹⁾. Point n'est besoin en pareil cas que les époux aient exploité l'entreprise agricole en commun.

Article 42 Droit au gain et droit de réméré conventionnels

Contrairement au droit en vigueur (art. 218^{quinquies} CO), l'aliénateur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole n'aura droit au gain que si les parties en sont convenues.

L'aliénateur est libre de vendre. Il lui est par conséquent loisible de ne vendre que si l'acquéreur lui confère un droit au gain en cas de revente. Un tel droit fondé sur un contrat répond mieux aux besoins des intéressés qu'un droit au gain légal. Si les parties contractantes n'en ont pas disposé autrement, le droit au gain conventionnel est régi par les dispositions sur le droit au gain des cohéritiers (art. 29 ss).

Au cas où une entreprise ou un immeuble agricole est aliéné à un prix inférieur à la valeur vénale sans qu'un droit au gain n'ait été convenu, la transaction est soumise, selon le 2^e alinéa, aux dispositions sur les rapports (art. 626 ss CC) et sur la réduction (art. 522 ss CC). Cette réglementation est conforme à la jurisprudence (ATF 112 II 300 ss, consid. 4/c). Le projet spécifie que le droit aux rapports et à la réduction ne se prescrit ou ne se périe qu'une fois le gain exigible. Cette précision s'impose parce que l'action en réduction se prescrit relativement par un an et absolument par dix ans (art. 533, 1^{er} al., CC), alors qu'un gain peut n'être exigible, le cas échéant, qu'une fois ce délai expiré (art. 29, 3^e al., en liaison avec l'art. 31)³².

S'il existe dans la succession un droit de réméré conventionnel qui puisse être exercé au cas où l'acquéreur cesserait définitivement d'exploiter lui-même, chacun des héritiers peut invoquer le droit de réméré de manière indépendante à l'avènement de la condition. Pour cela, il faut cependant que l'héritier entende exploiter l'entreprise agricole lui-même et en paraisse capable (3^e al.). Si le droit de réméré est invoqué par plus d'un héritier, les dispositions du droit successoral s'appliquent par analogie (art. 13 et 21). Si aucun des héritiers n'invoque le droit de réméré pour exploiter l'entreprise lui-même, les héritiers devront le faire valoir en commun. Ils seront finalement traités de la même manière que si l'entreprise agricole avait été acquise par l'exercice d'un droit légal de préemption (art. 56, 2^e al.).

Article 43 Objet et rang

Sont l'objet du droit de préemption des parents, les entreprises agricoles (1^{er} al.) et les immeubles agricoles (2^e al.).

A l'instar des droits successoraux à l'attribution, les droits de préemption ne doivent pas contrecarrer la réalisation des objectifs de la politique agricole du droit foncier rural (voir ch. 212.4). C'est pourquoi le droit de préemption sur une exploitation agricole est strictement subordonné à la condition de l'exploitation à titre personnel, tandis que le droit de préemption sur un immeuble agricole doit servir à améliorer la structure d'une entreprise agricole que possède déjà le titulaire du droit de préemption. S'agissant des conditions et de l'étendue de ce droit, il est renvoyé au commentaire des articles 12 et 22.

Contrairement au droit en vigueur (art. 6, 1^{er} al., LPR), le projet ne connaît pas de droit de préemption sur des parties importantes d'une entreprise agricole. Une telle disposition est superflue vu que le partage matériel est réglé intégralement dans la partie consacrée au droit public (art. 59 ss). Il n'appartient donc plus aux personnes privées d'empêcher le partage matériel moyennant l'exercice d'un droit de préemption.

Selon le projet, les parents de l'aliénateur ont un droit de préemption dans l'ordre suivant: premièrement les descendants et en second lieu les frères et soeurs (1^{er} al., ch. 1 et 2). Un ordre de priorité pour les descendants - enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants - n'existe pas. L'article 47 est de règle lorsque plusieurs titulaires de même rang invoquent un droit de préemption.

Les frères et soeurs n'ont un droit de préemption que sur les entreprises agricoles. De plus, l'aliénateur doit avoir acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de son père ou de sa mère (ou dans leur succession), soit de l'un de

ses parents qu'il a en commun avec le titulaire du droit de préemption. La même condition est posée pour le droit d'emp-
tion des frères et soeurs qui ne sont pas héritiers (art.
26).

En vertu du 3^e alinéa, lettre a, le droit de préemption ne
peut être invoqué lorsque l'aliénateur peut faire valoir des
motifs d'exhérédation à l'encontre du titulaire du droit de
préemption (art. 477 s. CC). Il en est de même d'après le 3^e
alinéa, lettre b, lorsqu'il existe un motif de caducité con-
formément à l'article 51.

A l'instar du droit en vigueur (ATF 82 II 72 ss, consid. 3),
le droit de préemption ne peut pas être exercé non plus lors-
que le titulaire y a renoncé - contre rémunération ou gratui-
tement - (art. 681b CC rev.) ou lorsque l'aliénation est con-
sentie au profit d'un titulaire d'un droit de préemption de
même rang (art. 681, 2^e al., CC rev.).

Article 44 Cas de préemption

On trouve une définition du cas de préemption dans le projet
de revision du code des obligations (art. 216c, CO rev.).
Elle s'applique également au droit foncier rural. Une exten-
sion du cas de préemption n'est prévue que pour le droit de
préemption des parents. C'est ainsi que ce droit peut aussi
être invoqué lorsqu'une entreprise ou un immeuble agricole
est constitué en apport à une communauté de biens, à une
société, société coopérative ou autre corporation (let. a).
De cette manière, on veut empêcher que les objectifs du droit
foncier rural ne soient éludés. Il s'agit notamment d'empê-
cher qu'une entreprise agricole ne soit constituée en apport
à une communauté de biens afin d'éliminer le droit de préemp-
tion des enfants issus du premier mariage. En revanche, la
liquidation de la communauté de biens ne constitue pas un cas
de préemption. Sont exclusivement applicables en pareil cas
les règles concernant le partage de la propriété de plusieurs
(art. 37 ss). Le transfert gratuit de la propriété sur une
entreprise ou un sur immeuble agricole est considéré égale-

ment comme un cas de préemption (let. b). Cet élargissement du cas de préemption a pour but d'empêcher le propriétaire de retirer l'entreprise agricole à un descendant exploitant à titre personnel pour en faire donation à un descendant non exploitant, comme c'est le cas en vertu du droit actuel (ATF 87 II 263 ss, consid. 3; ATF 82 II 468 s.). C'est pour la même raison que le droit de préemption peut aussi être invoqué en cas d'aliénation de l'entreprise ou de l'immeuble agricole à un parent ou au conjoint (let. c).

Article 45 Prix de reprise

Le droit de préemption des parents acquiert son importance pratique du fait surtout qu'il peut être exercé à un prix de faveur. Aussi bien les descendants que les frères et soeurs peuvent exercer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement. Quant au droit de préemption des descendants sur un immeuble agricole, il peut être exercé au double de cette valeur. La solution proposée est conforme à celle qui s'applique à la valeur d'imputation dans le partage de la succession (art. 19, 1^{er} al., et 22, 1^{er} al.).

L'augmentation du prix de reprise est régie par l'article 53.

Article 46 Propriété de plusieurs

Le droit de préemption des parents se trouve confronté à de sérieuses difficultés lorsque l'entreprise ou l'immeuble agricole aliéné appartient à plusieurs propriétaires (copropriété ou propriété commune). En pareil cas, un droit de préemption ne peut être exercé aujourd'hui que si le rapport de parenté qui fonde le droit de préemption existe pour tous les copropriétaires ou propriétaires communs (ATF 86 II 427 ss, consid. 2). Cette situation doit être redressée. Aussi le projet prévoit-il que le droit de préemption peut être également exercé lorsque le rapport de parenté n'existe que pour l'un des copropriétaires ou propriétaires communs. Cette mo-

dification est particulièrement importante lorsque la succession comprend une entreprise agricole que la communauté héréditaire vend à une tierce personne. En pareil cas, les descendants des héritiers, qui entendent exploiter à titre personnel et qui eux-mêmes ne sont pas appelés à la succession, ont un droit de préemption.

L'article 50 règle le cas où seule une part de copropriété sur une entreprise ou un immeuble agricole fait l'objet de l'aliénation.

Article 47 Titulaires de même rang

Si plusieurs titulaires de même rang font valoir leur droit de préemption, le vendeur peut désigner celui d'entre eux qui aura le droit de reprendre le contrat de vente (1^{er} al.). S'il renonce à cette désignation, la situation personnelle des titulaires est déterminante pour l'attribution d'une entreprise agricole (2^e al.). Pour ce qui est de la notion de la situation personnelle, il est renvoyé au commentaire de l'article 13, 3^e alinéa.

222.33 Droit de préemption du fermier

Article 48 Objet

En plus des parents, le projet accorde au fermier un droit de préemption portant, selon l'objet du bail, sur une entreprise agricole (1^{er} al.) ou un immeuble agricole (2^e al., let. a). Dans le premier cas, le droit de préemption a pour but de promouvoir l'exploitation à titre personnel et dans l'autre d'améliorer les structures de la propriété foncière rurale. A l'instar du droit en vigueur (art. 7, 2^e al., LPR), le droit de préemption du fermier cède le pas à celui des parents (3^e al.). Il ne peut pas être exercé à un prix préférentiel et ne bénéficie pas non plus d'une extension du cas de préemption. Le fermier doit donc s'acquitter du prix que le tiers acquéreur est prêt à payer. Ce prix n'est toutefois valable que si

l'autorité compétente en matière d'autorisation ne le qualifie pas de surfait et ne le réduit pas en conséquence (art. 64, 1^{er} al., let. c, et 65).

Pour des raisons pratiques, le projet se limite à un droit de préemption en faveur du fermier. Les employés et les gérants dont la position peut être analogue à celle du fermier ne disposent donc pas d'un droit de préemption.

Dans le cadre de la procédure de consultation, on a souvent préconisé, en s'appuyant sur le droit en vigueur (art. 7, 1^{er} al., LPR), de faire dépendre le droit de préemption du fermier de l'existence d'un bail de longue durée. Le projet tient compte de ces desiderata en ce sens que le droit de préemption ne peut être exercé qu'une fois le bail prolongé (art. 8 LBFA) (1^{er} al. et 2^e al., let. a). Dans le cas normal, cela signifie que le droit de préemption ne peut être reconnu qu'après neuf années pour les entreprises agricoles et après six ans pour les immeubles agricoles (art. 7, 1^{er} al., LBFA). Le désavantage inévitablement lié à la solution proposée est d'inciter le bailleur à ne pas prolonger le bail. D'autre part, le choix d'une solution qui ne tiendrait pas suffisamment compte des intérêts des bailleurs risquerait de les pousser à ne pas conclure de bail du tout.

Le manque d'identité entre l'objet vendu et l'objet affermé n'exclut pas forcément l'exercice du droit de préemption (ATF 111 II 487 ss, consid. 3/d). L'invocation de ce droit n'échoue que dans les cas où par suite des restrictions de droit public au pouvoir de disposer (art. 59 ss) une telle identité ne peut être établie. Cela arrive notamment lorsqu'une entreprise dont le maintien se justifie a été affermée par parcelles (art. 30 s. LBFA). Ce problème perd cependant de son acuité en raison du fait que le maintien d'une entreprise ne

se justifie généralement plus après qu'elle a été affermée par parcelles depuis plus de six ans (art. 9, let. b).

Les motifs de caducité mentionnés à l'article 51 s'appliquent également au droit de préemption du fermier (4^e al.).

Vu la situation actuelle du marché foncier agricole, le droit de préemption du fermier serait complètement déprécié s'il était possible au bailleur de subordonner la conclusion d'un bail à la condition que le fermier renonce à son droit de préemption. C'est pourquoi le projet prévoit que le fermier ne peut pas en principe renoncer à son droit de préemption avant la survenance du cas de préemption. Une renonciation ne doit être possible qu'au moment où le fermier a été informé de tous les points essentiels du contrat de vente conclu. La forme écrite suffit alors pour renoncer à l'exercice du droit de préemption (art. 681b, 2^e al., CC rev.).

222.34 Droit de préemption sur les parts de copropriété

Article 50

En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise ou un immeuble agricole, des difficultés particulières doivent être surmontées, parce que les objectifs de politique agricole et familiale (voir ch. 212) peuvent entrer en conflit avec le droit de préemption du copropriétaire (art. 682 CC). Selon le droit en vigueur (art. 6, 3^e al., let. a, LPR), le droit de préemption du copropriétaire prime ceux du droit foncier rural.

Conformément au 1^{er} alinéa, chiffre 1, le copropriétaire exploitant à titre personnel arrive en premier lieu pour faire valoir son droit de préemption en cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole. Le droit de préemption du copropriétaire vise en pareil cas aussi bien à protéger l'exploitation à titre personnel qu'à permettre l'accès à la propriété individuelle. Suivent en deuxième position les titulaires des droits de préemption fondés sur le droit foncier rural - les descendants, les frères et soeurs et le fermier - placés entre eux conformément à l'ordre interne (1^{er} al., ch. 2, en liaison avec les art. 43 et 48, 3^e al.). On empêche ainsi que le droit de préemption légal des

parents et du fermier ne puisse être tourné par l'aliénation d'une part de copropriété. Figurent enfin en troisième rang les autres copropriétaires selon l'article 682, 1^{er} alinéa, du code civil (1^{er} al., ch. 3).

S'agissant du droit de préemption sur des immeubles isolés, qui sont en copropriété, la possibilité d'améliorer la structure d'une entreprise agricole existante remplace l'exploitation à titre personnel, tout comme pour le droit de préemption sur des immeubles entiers (art. 43, 2^e al., et 48, 2^e al.) (2^e al.).

Pour le reste, on s'en référera aux conditions applicables au droit de préemption des parents et du fermier. On retiendra en outre que le copropriétaire qui invoque le droit de préemption en vertu du 1^{er} alinéa, chiffre 1, et du 2^e alinéa, chiffre 1, bénéficie d'un prix préférentiel même s'il n'a aucun lien de parenté avec l'aliénateur. Le copropriétaire peut exercer son droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur (3^e al.). Un tel privilège est conforme à celui de la valeur d'imputation dont jouit le copropriétaire en cas de liquidation de la copropriété (art. 38, 1^{er} al.). Il doit faciliter l'accession du copropriétaire à la propriété individuelle d'une entreprise ou d'un immeuble agricole.

Si plusieurs copropriétaires de même rang font valoir leur droit de préemption, la part leur est attribuée en proportion de leur part de copropriété. Le code civil adoptera une disposition consacrant ce principe (art. 682, 1^{er} al., CC rev.).

222.35 Dispositions communes aux droits de préemption régis par le droit fédéral

Article 51 Caducité du droit de préemption

Les solutions adoptées pour la caducité des droits successoraux à l'attribution s'appliquent aux droits de préemption du droit agraire, à savoir ceux des parents (art. 43), du

fermier (art. 48) et des copropriétaires (art. 50, 1^{er} al., ch. 1, et 2^e al., ch. 1). Pour plus de détails au sujet de cette disposition, on s'en référera donc à ce qui a été dit concernant l'article 23.

Article 52 Etendue du droit de préemption, prix de reprise

A l'instar du droit successoral à l'attribution (art. 17), le droit de préemption s'étend aux biens meubles servant à l'exploitation (1^{er} al.) ainsi qu'à l'entreprise accessoire non agricole liée étroitement à l'entreprise agricole (2^e al.). L'aliénateur qui n'entend pas céder les biens meubles au titulaire du droit de préemption peut les exclure de la vente. Il s'agit là d'une concession à la liberté du propriétaire de disposer.

En ce qui concerne la valeur d'imputation des biens meubles servant à l'exploitation et de l'entreprise accessoire non agricole, le 3^e alinéa renvoie aux dispositions régissant le partage successoral (art. 19, 3^e al.).

Article 53 Augmentation du prix de reprise

L'exercice du droit de préemption à un prix préférentiel peut avoir des conséquences pénibles pour le vendeur (ATF 94 II 342 ss, consid. 3/d), conséquences que le droit en vigueur s'emploie déjà à atténuer (art. 12, 2^e et 3^e al., LPR). L'augmentation de la valeur d'imputation, pour ce qui concerne l'investissement de fonds propres et étrangers, est régie par les dispositions du droit successoral. Au sujet des 1^{er} et 2^e alinéas, on trouvera de plus amples renseignements dans le commentaire consacré à l'article 20, 1^{er} et 2^e alinéas.

Une autre possibilité d'augmenter la valeur d'imputation résulte du 3^e alinéa selon lequel le prix de reprise doit être au moins égal au montant des dettes hypothécaires lorsqu'elles dépassent la valeur de rendement de l'entreprise ou de l'immeuble agricole. Au vu des mesures proposées pour préve-

nir le surendettement (art. 79 ss), de telles dettes sont justifiées du point de vue de la politique agricole. On ne peut pas demander à l'aliénateur qu'il continue d'en être personnellement garant sans en avoir obtenu la contrepartie dans le prix de vente. En règle générale, les intéressés s'arrangent de toute façon au sujet de la reprise des dettes hypothécaires (art. 832, 2^e al., CC).

Article 54 Droit de l'aliénateur au gain

Le propriétaire qui doit céder au titulaire du droit de préemption une entreprise ou un immeuble agricole à un prix inférieur à la valeur vénale a droit au gain réalisé en cas de revente ultérieure (1^{er} al.). Le 2^e alinéa renvoie pour les détails aux dispositions sur le droit des cohéritiers au gain (art. 29 ss). La solution proposée est conforme au droit en vigueur (art. 12, 5^e al., LPR).

Article 55 Garantie de l'exploitation à titre personnel, interdiction d'aliéner

Cette disposition est identique quant au fond à celle de l'article 24. On s'en référera donc au commentaire relatif à ce dernier.

Article 56 Droit de réméré

Pour l'interprétation de cette disposition dont le contenu est assez semblable à celui de l'article 25, on s'en rapportera au commentaire consacré à ce dernier. En lieu et place du droit d'emption, l'ancien propriétaire, à l'encontre de qui le droit de préemption (légal) a été exercé, a un droit de réméré en cas de cessation de l'exploitation à titre personnel.

En plus de ce qui est prévu à l'article 25, le 2^e alinéa confère à un héritier du titulaire du droit de réméré la possi-

bilité d'invoquer ce droit de manière indépendante lorsqu'il remplit les conditions de l'exploitation à titre personnel. Cette solution correspond à l'article 42, 3^e alinéa.

222.36 Droits de préemption régis par le droit cantonal

Article 57

Le projet de loi modifiant le droit civil rural du 29 avril 1970 (FF 1970 I 851 s.) avait prévu en son article 17 l'institution d'un droit de préemption sur les immeubles agricoles pour les collectivités constituées en vue d'un remaniement parcellaire. Bien que cette idée ait été alors abandonnée, il est justifié de la reprendre comme droit de préemption cantonal (1^{er} al., let. a). Ce droit ne sera reconnu que si l'acquisition sert les buts d'une amélioration foncière et si l'immeuble agricole est situé dans son périmètre.

Conformément au droit en vigueur (art. 17, 1^{er} al., LPR), le projet institue un droit de préemption en faveur des communes, des sociétés d'allmends, des corporations d'alpages et autres collectivités semblables dans la mesure où il s'agit de la vente d'allmends, d'alpages et de pâturages privés (1^{er} al., let. b). N'entrent en ligne de compte que les allmends, alpages et pâturages privés situés sur le territoire du canton concerné. Le droit de préemption est caduc lorsque l'immeuble en question fait partie d'une entreprise agricole qu'il convient de maintenir intégralement (ATF 84 II 114 ss, consid. 1). On est sûr ainsi de ne pas compromettre la viabilité notamment d'entreprises agricoles exploitées à des altitudes différentes.

En cas de vente de droits de jouissance et de participation à des allmends, alpages ou pâturages appartenant à des sociétés d'allmends, corporations d'alpages ou autres collectivités semblables, ces dernières, en tant que propriétaires des immeubles en question, ont un droit de préemption (1^{er} al., let. c).

Les droits de préemption du droit fédéral ont la priorité sur les droits de préemption cantonaux (2^e al.). Les cantons peuvent établir l'ordre des droits de préemption qu'ils introduisent. Ils ne sont pas autorisés à édicter d'autres prescriptions de droit matériel.

222.37 Améliorations de limites

Article 58

Le droit aux améliorations de limites existe déjà aujourd'hui (art. 81 LAgr). Une réglementation dans le cadre du droit privé rural est préférable, vu que le droit aux améliorations de limites relève du droit privé. Contrairement aux droits de préemption, qui sont liés à un cas de préemption, le droit aux améliorations de limites peut toujours être invoqué lorsque les limites sont inappropriées (1^{er} al.).

S'il en résulte une notable amélioration des limites, un échange de terrains ou la cession de cinq ares au plus pourront être exigés (2^e al.).

223 Restrictions de droit public aux rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles

223.1 Procédures d'autorisation et d'opposition

A la base des restrictions de droit public au pouvoir de disposer, prévues dans le titre troisième, figurent d'une part une procédure d'autorisation pour le partage des entreprises et le morcellement des immeubles (art. 59 à 61) et d'autre part une procédure d'opposition pour l'acquisition des entreprises et des immeubles (art. 62 à 73). La loi sur le bail à ferme agricole connaît déjà une telle différenciation puisqu'elle soumet l'affermage par parcelles des entreprises agricoles au régime de l'autorisation (art. 31 LBFA), tandis que l'affermage complémentaire peut être frappé d'opposition (art. 34 LBFA).

Article 59 Principes

Le projet prévoit au 1^{er} alinéa une interdiction générale de soustraire des immeubles ou des parties d'immeubles à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel). En outre, les immeubles agricoles ne peuvent être morcelés (interdiction de morcellement, 2^e al.). Ces interdictions ne s'appliquent pas à certains cas mentionnés aux articles 60 et 61.

L'article 702 du code civil autorise les cantons à édicter des prescriptions de droit public sur le morcellement des fonds. Par ailleurs, en vertu de l'article 616 du code civil, les cantons ont le droit de prescrire dans le cadre du partage successoral que les biens-fonds ne pourront être morcelés au-delà d'un minimum de contenance fixé pour les différentes espèces de cultures. Jusqu'à présent, vingt cantons ont fait usage de ces possibilités.

Du point de vue de la politique agricole, la promulgation au niveau fédéral d'une interdiction de partage matériel pour les entreprises et d'une interdiction de morcellement pour les immeubles se justifie aujourd'hui. Les surfaces minimales sont fixées sur la base de celles qui entrent en ligne de compte pour le champ d'application de la loi (art. 2, 3^e al., let. c). La surface minimale est de 10 ares pour les vignes et de 25 ares pour les autres immeubles agricoles. Les cantons peuvent cependant prescrire des surfaces minimales plus élevées. La création d'un régime de copropriété ou l'établissement d'un règlement d'utilisation (art. 646 et 647 CC) pouvant servir à éluder l'interdiction de morcellement, la loi prévoit que les immeubles ne peuvent pas être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième (3^e al.).

Article 60 Inapplication des interdictions

Le partage des entreprises et le morcellement des immeubles agricoles en parcelles inférieures à celles que prévoit l'article 59 peuvent s'imposer lorsque les intérêts publics l'em-

portent sur ceux qui président au maintien d'entreprises entières et de surfaces minimales. Les interdictions ne s'appliquent pas en de tels cas. L'article 60 mentionne les exceptions dont le conservateur du registre foncier peut constater d'emblée l'existence et qui rendent superflu tout contrôle par l'autorité compétente en matière d'autorisation. Font exception, l'acquisition dans le cadre d'améliorations foncières exécutées avec le concours de l'autorité, l'acquisition dans le but d'améliorer des limites ou de les rectifier en cas de construction d'un ouvrage, l'acquisition à la suite d'une expropriation ou d'une vente de gré à gré lorsque le propriétaire est menacé d'expropriation ainsi que l'acquisition dans le cadre d'une réalisation forcée. Quant aux cas complexes pouvant exiger un examen plus détaillé, il en est fait mention à l'article 61.

Article 61 Autorisations exceptionnelles

Il appartient aux autorités cantonales de permettre des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement. Les motifs permettant ces exceptions sont toutefois fixés par le droit fédéral. Des exceptions seront accordées lorsque l'opération a pour effet de séparer l'une de l'autre la partie qui relève du champ d'application de la loi et celle qui en est exclue (let. a). Une interdiction de morcellement ne se justifie pas non plus lorsque l'entreprise agricole est à ce point importante que même après le partage opéré une partie au moins de l'entreprise continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence ou lorsque l'opération vise la création de deux entreprises (let. b). Finalement, le partage est permis lorsque des immeubles ou parties d'immeubles de rendement équivalent sont échangés (let. c).

Article 62 Principe

Sur la base de prescriptions de droit public, on veut faciliter l'accès à la propriété du sol agricole aux exploitants à titre personnel et aux membres de la famille du propriétaire tout en freinant ou en empêchant l'acquisition de ce sol par des personnes qui poursuivent en priorité d'autres objectifs que ceux de l'agriculture. Ce n'est que de cette manière qu'on pourra résister efficacement à la forte pression exercée sur les terrains agricoles. Dans le cadre de la procédure de consultation, le système du régime de l'autorisation s'est heurté à la critique d'une forte minorité. La procédure d'opposition que propose à présent le Conseil fédéral tient compte des objections émises à l'encontre d'un interventionnisme excessif. C'est ainsi que le marché foncier demeure libre en principe et que les acquisitions restent valables aussi longtemps qu'une opposition n'a pas été admise définitivement. Toutefois, par rapport au droit en vigueur, il a fallu étendre la liste des cas d'opposition et les rendre plus rigoureux.

La procédure d'opposition s'applique aussi bien aux entreprises qu'aux immeubles agricoles. Est réputée acquisition, celle qui répond à la notion de droit civil selon l'article 656 du code civil. Y sont assimilés en outre les actes juridiques équivalant économiquement à un transfert de propriété; ces actes ne sont pas plus énumérés que ce n'est le cas aujourd'hui (art. 19 LPR) (2^e al.).

Article 63 Exceptions

Pour des raisons de politique familiale et pour sauvegarder d'autres intérêts publics, il convient d'exclure d'emblée de la procédure d'opposition certains cas d'acquisition. C'est ainsi que le transfert dans le cadre étroit de la famille doit être possible sans restriction afin qu'un domaine puisse

être transmis de génération en génération, même si le reprenant ne l'exploite pas personnellement (1^{er} al., let. a et b). Le membre de la famille qui entend reprendre le domaine pour l'exploiter lui-même a cependant un droit légal de préemption (art. 43).

L'acquisition par un propriétaire commun ou un copropriétaire doit être aussi libérée de la procédure d'opposition étant donné qu'il s'agit en principe d'une réduction désirable du nombre d'ayants droit au profit d'un seul propriétaire (1^{er} al., let. c). La procédure s'appliquera cependant lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété ne prennent naissance qu'avec l'acquisition d'une part.

Une exception se justifie également en cas d'acquisition par l'exercice d'un droit légal d'emption ou de réméré (1^{er} al., let. d), les acquéreurs ayant généralement déjà un lien particulier avec l'entreprise ou l'immeuble (par ex., rachat par l'ancien propriétaire en cas de cessation de l'exploitation à titre personnel).

Comme pour les interdictions de partage matériel et de morcellement, des exceptions s'imposent lorsque l'acquisition est faite avec le concours de l'autorité (améliorations foncières, 1^{er} al., let. e) ou dans le but de rectifier des limites (1^{er} al., let. f).

En principe, la procédure d'opposition ne s'applique pas lorsque la collectivité et ses établissements acquièrent des entreprises ou des immeubles agricoles pour l'exécution d'oeuvres de caractère public (1^{er} al., let. g). Parmi les exceptions, l'article 21, 1^{er} alinéa, lettre b, de la loi sur le maintien de la propriété foncière rurale mentionne, en plus des oeuvres de caractère public, celles d'utilité publique et d'ordre culturel. Selon la conception actuelle du droit, la notion d'oeuvres de caractère public s'étend aussi à ces dernières activités, de sorte que le projet n'en fait plus expressément état. L'exception en question n'est cependant valable que si l'entreprise ou l'immeuble est situé sur le territoire de ladite collectivité ou si l'entreprise ou l'immeuble est nécessaire à l'édification d'un ouvrage lié à

un certain emplacement. L'acquisition n'est pas soumise non plus à la procédure d'opposition lorsqu'une loi prescrit impérativement ou du moins permet la prestation d'objets en emploi, comme le fait par exemple la loi fédérale du 20 juin 1930 sur l'expropriation (RS 711, art. 18). Les cantons peuvent excepter de la procédure d'opposition l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par les communes bourgeoises et les corporations, lorsqu'elle sert à l'exécution d'oeuvres de caractère public (art. 5, let. c).

Il serait enfin injuste d'appliquer la procédure d'opposition à l'encontre de la personne qui acquiert un terrain en remploi de celui dont elle a été dépossédée par suite d'expropriation ou qu'elle a vendu de gré à gré sous menace d'expropriation (1^{er} al., let. h).

Une procédure d'opposition déjà introduite devient caduque lorsqu'un parent ou un copropriétaire exerce un droit de préemption (2^e al.). Les acquisitions consécutives à l'exercice d'un droit de préemption fondé sur un contrat sont soumises en revanche à la procédure d'opposition.

Article 64 Motifs d'opposition

De l'avis du Conseil fédéral, l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est notamment indésirable lorsqu'il s'agit principalement d'un placement de capitaux, lorsque l'acquéreur agit dans un esprit de spéculation ou lorsque le prix convenu est surfait (1^{er} al., let. a à c).

La notion de placement de capitaux (1^{er} al., let. a) est étrangère au droit foncier rural en vigueur. En langage courant, le placement de capitaux est l'acquisition de biens réels ou de titres, l'accent étant mis principalement sur la protection et le maintien de leur valeur. Il est effectué plutôt à long terme ou pour un temps indéterminé. Parfois, il peut être lié au désir d'obtenir un certain rendement. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger utilise également la notion de placement de capitaux (LFAIE, RS 211.412.41, art. 12, let. a) qu'elle consi-

✚
dère comme un motif impératif de refuser l'autorisation d'acquérir. Ce n'est qu'à la suite des débats parlementaires que ce motif de refus a été inséré dans ladite loi (BO 1983 N 177). Il y figure en tant que disposition de caractère général sans grande portée pratique, étant donné que les motifs d'autorisation y sont énumérés de manière exhaustive (art. 8 et 9 LFAIE), cela contrairement au présent projet de loi. Il appartiendra aux tribunaux de décider en appréciant les circonstances du cas d'espèce si l'opposition formée pour cause d'acquisition à titre de placement de capitaux doit être admise ou non.

La spéculation (1^{er} al., let. b) se distingue par le désir de réaliser un bénéfice à court terme et par des considérations tactiques orientées vers le rendement. Elle peut se signaler aussi par le fait que l'investisseur n'achète ou ne vend qu'en fonction de certains événements. Le droit en vigueur parle de dessein évident de spéculation (art. 19, 1^{er} al., let. a, LPR). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce motif d'opposition vise l'acquisition dans le dessein d'affecter le terrain agricole à d'autres fins que celles de l'agriculture. C'est ainsi que les juges fédéraux (Pra 77 (1988) n° 144) ont estimé que l'acquisition d'un immeuble agricole est contraire aux objectifs de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale et relève de la spéculation lorsqu'une entreprise industrielle de gravier acquiert des terres agricoles pour pouvoir les échanger à l'occasion, plus tard, contre d'autres terres agricoles se prêtant à l'exploitation du gravier. De l'avis du Tribunal fédéral, l'intention de se créer de la sorte une position de départ particulièrement favorable dans la recherche de l'objet convoité répond à un mobile spéculatif. Il en est de même du prix d'achat d'un immeuble agricole que les juges, dans le même arrêt, ont taxé de manifestement surfait pour du terrain agricole. L'acquéreur voulait s'en rendre propriétaire dans l'espoir d'obtenir tôt ou tard le permis d'exploiter du gravier. Le projet de loi s'inspire de cette jurisprudence. On renonce toutefois, à la différence du droit en vigueur (art. 19, 1^{er} al., let. a, LPR), à l'adjectif "évident" afin de bien marquer le strict refus de tous les

mobiles d'acquisition étrangers à l'affectation agricole. Ce refus est nécessaire afin de protéger le marché foncier agricole contre d'autres poussées des prix.

S'agissant du prix d'acquisition surfait (1^{er} al., let. c), il est renvoyé au commentaire à propos de l'article 65.

Du point de vue de la politique agricole, il importe en outre de combattre l'accaparement (1^{er} al., let. d). Si l'acquéreur dispose juridiquement ou économiquement de terres agricoles en suffisance, il convient pour des raisons de politique structurelle d'empêcher des acquisitions supplémentaires. De grandes entreprises, telles qu'on les connaît dans les pays qui abondent en terres cultivables, ne sont pas souhaitables en Suisse. La taille supérieure est atteinte selon le projet lorsque le revenu de l'exploitation offre à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons. Les acquisitions qui dépassent cette limite sont illicites. Cette réglementation est en principe valable pour tous les acquéreurs, y compris les personnes morales, sinon la possibilité d'éluder la loi serait par trop facile. Il s'agit en l'occurrence d'un compromis entre une limitation nécessaire de l'accaparement d'immeubles agricoles et les besoins d'une structure agricole souple et évolutive.

Pour les personnes morales, il importe de prendre en considération l'aspect économique. Lors de l'examen, il y a lieu de tenir compte des immeubles agricoles appartenant aux personnes qui exercent une influence prépondérante sur la personne morale ou qui sont dominées par cette dernière. Cette règle s'applique déjà par analogie à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41, art. 6).

Enfin, pour garantir de bonnes structures d'exploitation, il convient d'éviter que des entreprises et des immeubles situés trop loin les uns des autres ne soient réunis en une seule main. L'acquisition sera donc frappée d'opposition lorsque l'immeuble à acquérir se trouve en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, normal pour la localité (1^{er} al., let. e). Celui qui ne dispose pas encore de ter-

res agricoles n'est soumis en revanche qu'aux motifs d'opposition du 1^{er} alinéa, lettres a à c.

Le propriétaire doit avoir la possibilité d'agrandir son entreprise. En pareil cas, le motif d'opposition fondé sur le placement de capitaux est exclu (2^e al.). Les autres motifs d'opposition sont toutefois à prendre en considération, notamment les limites au-delà desquelles l'extension n'est plus permise (1^{er} al., let. d).

Article 65 Prix d'acquisition surfait

Le projet fournit deux critères qui doivent permettre de dire si le prix d'acquisition est surfait au sens de la loi. Il convient autant que possible de se baser sur les prix payés en moyenne au cours des cinq dernières années pour des immeubles comparables. Si le prix d'acquisition dépasse de beaucoup, soit en général d'environ 20 pour cent et plus, la moyenne de ces prix, il sera considéré comme surfait. S'il n'y a pas de comparaison possible, on examinera le prix d'acquisition par rapport à la valeur de rendement. Au cas où il en résulte une disproportion manifeste, le prix devra être qualifié de surfait. Il y a disproportion lorsque la limite de la valeur de rendement est dépassée par un multiple de cette valeur. Pour les immeubles isolés, le facteur "multiple" est plus élevé que pour les entreprises agricoles. Ce n'est sans doute que par la pratique qu'on pourra disposer de données plus concrètes pour la définition du prix surfait. A cet égard, on devra tenir compte aussi des conditions locales et régionales. Cela permet d'admettre des différences légitimes si elles reposent sur des considérations objectives.

Articles 66 à 68 Enchères

Le but des enchères, notamment si elles sont publiées et que chacun puisse y participer, est d'obtenir le prix de vente le plus élevé possible. Dans le domaine du droit foncier rural, les enchères sont donc en contradiction avec l'objectif qui

consiste à éviter les prix d'acquisition excessifs et à permettre aux agriculteurs l'accès à la propriété du sol agricole à des prix supportables.

La réalisation forcée des entreprises et des immeubles agricoles doit cependant être possible afin de protéger les intérêts des créanciers. On procédera alors en principe de la même manière que s'il s'agissait d'immeubles non agricoles. L'enchérisseur ne devra toutefois pas être mieux placé que s'il achetait l'immeuble de gré à gré sur le marché. L'acquisition au cours d'enchères forcées est par conséquent soumise aussi à la procédure d'opposition. Pour prévenir des offres de prix illicites de la part des enchérisseurs, l'autorité compétente en matière d'autorisation devra fixer préalablement le prix maximum (art. 67, 1^{er} al.). A supposer qu'on soit en présence de plusieurs offres au prix maximum, l'adjudicataire sera alors désigné par tirage au sort (art. 67, 2^e al.). Si ultérieurement, en procédure d'opposition, l'acquisition se révèle illicite pour un autre motif, de nouvelles enchères devront être ordonnées (art. 66, 1^{er} al.).

Les acquisitions faites au cours d'enchères volontaires (art. 68) sont contraires aux objectifs de la loi pour les raisons susmentionnées et aucun autre intérêt ne pourrait les justifier. Elles sont donc interdites et doivent être frappées de nullité en tant qu'actes juridiques indésirables (art. 74).

Article 69 Avis obligatoire

L'efficacité de la procédure d'opposition dépend pour beaucoup du fait que l'autorité habilitée à former opposition a eu connaissance à temps des actes juridiques sujets à la procédure d'opposition. Il est donc très important que cette autorité en soit ponctuellement informée par le conservateur du registre foncier. Les actes juridiques qui ne sont pas sujets à la procédure d'opposition (art. 63) ne doivent pas faire l'objet d'un avis.

Les cantons étant responsables de l'organisation des offices du registre foncier et de l'établissement des modalités de la

+ forme authentique, ils ont aussi le pouvoir de déléguer à la personne habilitée à dresser les actes authentiques la tâche d'assurer l'information de l'autorité habilitée à former opposition (1^{er} al.).

En cas de réalisation forcée, l'obligation d'aviser l'autorité incombe à l'autorité de poursuite (2^e al.).

Si l'immeuble est transféré économiquement, c'est-à-dire par l'aliénation de participations (par ex., actions) à une personne morale, l'obligation d'aviser l'autorité incombe à l'acquéreur (3^e al.).

Article 70 Qualité pour former opposition

L'opposition peut être formée par l'autorité cantonale désignée à cette fin ou par des personnes privées. Alors que ces dernières sont libres de renoncer à former opposition, les autorités y sont tenues lorsqu'elles disposent d'indices permettant de conclure à la présence de motifs d'opposition. A la différence du droit en vigueur (ATF 89 I 62), le principe de l'opportunité ne s'applique donc pas. Le propriétaire a en outre le droit de demander une décision de constatation liant les autorités (art. 88, 1^{er} al., let. b) lorsqu'il veut savoir si l'aliénation qu'il envisage sera approuvée par l'autorité administrative.

Ont qualité pour former opposition l'autorité cantonale et les particuliers qui ont un intérêt légitime. Contrairement à la réglementation en vigueur (art. 20 LPR, 33, 4^e al., et 43 LBFA), les parties au contrat ne sont pas habilitées, en principe, à former opposition. On doit pouvoir exiger d'elles qu'elles procèdent aux examens nécessaires (par ex., en ce qui concerne le prix maximum autorisé) avant de signer le contrat. Une opposition ultérieure de leur part constituerait, à n'en pas douter, un abus de droit. Les parents qui ont un droit de préemption légal selon la présente loi ne sont pas habilités non plus à former opposition. S'ils s'intéressent à l'achat de l'entreprise ou de l'immeuble aliéné, ils peuvent exercer leur droit de préemption. On ne voit pas

quel autre intérêt ils auraient légitimement à faire valoir. Les principes régissant l'article 103, lettre a, de la loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (RS 173.110) sont par ailleurs applicables. L'opposition émanant de personnes privées revêt surtout de l'importance pour les fermiers titulaires du droit de préemption, qui souvent ne sont financièrement en mesure d'acquérir l'entreprise ou l'immeuble qu'à un prix raisonnable. On peut concevoir aussi qu'une personne privée forme opposition quand une entreprise ou un immeuble est vendu par un héritier et que le produit de la vente est utilisé pour l'achat d'une entreprise ou d'un immeuble en remploi.

Articles 71 et 72 Délais d'opposition et de péremption

Le délai d'opposition imparti à l'autorité habilitée à former opposition et aux personnes privées correspond au délai usuel de 30 jours. Il commence à courir dès que l'autorité ou l'opposant privé a eu connaissance des points du contrat essentiels pour l'opposition (art. 71). Le droit de former opposition est en tout cas périmé après six mois à compter de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (art. 72). Cette dernière disposition a pour but de garantir la sécurité du droit. Il importe en effet que l'acquéreur, une fois écoulé le délai en question, ne soit plus inquiété par une opposition éventuelle et par le risque de voir son acquisition annulée. Même si l'on devait constater après coup la présence de motifs d'opposition, il s'agirait dans la très grande majorité des cas d'une mesure intolérable pour l'acquéreur que d'être obligé de quitter le domaine après des années. Lors du transfert de la possession, par exemple d'actions, le délai de péremption est de deux ans, étant donné qu'il peut arriver, dans ces cas-là, que les opposants ne soient informés de l'acquisition que tardivement (art. 72, 2^e al.). Le délai de péremption n'est pas applicable au cas de l'article 77 (nouvelle opposition).

Article 73 Décision sur opposition

L'autorité habilitée à former opposition ou les personnes privées adressent leur opposition à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation. Celle-ci statue sur l'opposition sans être liée par les motifs invoqués.

223.4 Conséquences de droit civil et de droit administratif

Article 74 Actes juridiques nuls

Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement ou d'enchères volontaires sont nuls. Ils ne produisent aucun effet juridique même si la nullité n'est constatée qu'ultérieurement.

Article 75 Révocation de l'autorisation

Selon les principes généraux non écrits du droit administratif sur la stabilité juridique des décisions, une autorité administrative peut revenir sur sa décision lorsqu'il s'avère que celle-ci a été obtenue par de fausses indications (1^{er} al.). Pour des raisons de sécurité du droit, cette possibilité de corriger la décision est limitée à dix ans à compter de l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (2^e al.). Ce délai correspond à celui de la prescription ordinaire en cas d'inscription d'un immeuble au registre foncier sans cause légitime (art. 661 CC).

Article 76 Actes juridiques invalides

Le système de l'opposition veut qu'un acte juridique reste valable aussi longtemps que l'opposition n'a pas été définitivement admise. Ce n'est qu'à partir de ce moment-là qu'il devient nul (1^{er} al.). C'est là une différence essentielle d'avec la procédure d'autorisation, un acte juridique assujéti à l'autorisation n'étant valable qu'au moment de l'ap-

probation définitive. En conséquence, l'inscription au registre foncier peut être requise aussi longtemps qu'aucune opposition n'a été admise.

Si l'acte juridique devait perdre sa validité parce que le prix convenu est surfait, l'objectif de la loi ne serait pas atteint. L'acte demeure par conséquent valable, mais l'autorité compétente en matière d'autorisation réduit le prix convenu au montant licite. Une réglementation semblable s'applique au contrôle des fermages agricoles (art. 44 LBFA). L'acquéreur peut répéter dans le délai d'une année les prestations déjà fournies dans la mesure où elles dépassent le prix autorisé (2^e al.).

Article 77 Nouvelle opposition

De même que pour la révocation de l'autorisation, l'autorité habilitée à former opposition peut revenir dans certains cas sur sa décision. C'est ainsi qu'un nouveau délai pour former opposition commence à courir lorsque l'acquéreur a influencé par de fausses indications la décision rejetant l'opposition ou qu'il n'utilise plus l'entreprise de la manière indiquée lors de l'acquisition (1^{er} al.). Ici aussi, pour des raisons de sécurité du droit, il n'est plus possible d'intervenir lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier (3^e al.).

Article 78 Rectification du registre foncier

Cette disposition règle la procédure à suivre lorsqu'une acquisition a été inscrite à tort au registre foncier, que ce soit par inadvertance ou parce que les données sur le caractère de l'immeuble ne ressortaient pas de manière suffisamment précise des mentions et documents. Selon l'article 977, 1^{er} alinéa, du code civil, le conservateur du registre foncier ne peut procéder à une rectification qu'avec le consentement écrit des intéressés ou qu'en vertu d'une décision du juge. La validité de l'acte juridique dépendant ici du con-

✚ cours d'une autorité, celle-ci peut en l'occurrence ordonner la rectification. Le droit de demander une rectification au juge civil ne s'en trouve pas affecté. Le 1^{er} alinéa concerne les actes juridiques nuls en rapport avec la procédure d'autorisation, tandis que le 3^e alinéa se rapporte aux actes juridiques invalides en raison de l'admission de l'opposition.

Le conservateur est tenu d'aviser l'autorité compétente en matière d'autorisation s'il apprend ultérieurement qu'un acte juridique est assujéti à autorisation (2^e al.).

Afin de protéger les tiers de bonne foi, une rectification du registre foncier est exclue lorsqu'elle léserait leurs droits (4^e al.).

224 Mesures destinées à prévenir le surendettement

Article 79 Principe

Le projet reprend le régime de la "charge maximale" institué par les articles 84 et suivants de la loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles. Il s'agit là de mesures de politique structurelle visant à conserver une population paysanne forte selon l'objectif constitutionnel (art. 31^{bis}, 3^e al., let. b, Cst.; voir ch. 212.5). La prévention du surendettement s'opère par une limitation de l'engagement des immeubles agricoles à une certaine proportion de la valeur de rendement (1^{er} al.). La charge maximale seule ne suffit cependant pas à atteindre ce but, car rien n'empêche un agriculteur de contracter des emprunts qui ne soient pas garantis par des gages immobiliers. Aussi, la charge maximale doit-elle pouvoir être dépassée à des conditions qui d'une part inciteront le débiteur à se tourner vers le crédit hypothécaire et d'autre part le protégeront d'un endettement excessif. C'est pourquoi on a maintenu le régime de la charge maximale dans ses principes, mais modifié et précisé son aménagement. La conception des dispositions est plus souple et on a tenu compte à cet égard de la pratique des cantons.

Hormis la définition de la valeur de rendement et les principes d'estimation de cette valeur, la charge maximale est la seule institution juridique que le projet de loi ait reprise de la loi sur le désendettement. Les dispositions sur le désendettement proprement dit, qui figurent dans la deuxième partie de ladite loi, sont dépassées et leur contenu est devenu sans objet; elles peuvent être abrogées (voir ch. 211.2).

Le régime de la charge maximale s'applique à toute constitution de gage immobilier, quelle qu'en soit la forme. En revanche, il ne s'applique plus à la constitution des charges foncières, bien que celles-ci aient une valeur pécuniaire (art. 37, 1^{er} al., de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite) et qu'elles soient apparentées aux droits de gage immobilier; en effet, les charges foncières, aujourd'hui, sont rares, ce qui permet d'écarter une réglementation spéciale à leur sujet. Il va de soi que l'institution juridique de la charge foncière, comme telle, n'est pas touchée par cette réglementation.

Les mesures évoquées se rapportent - conformément aux dispositions générales du titre premier - à tous les immeubles agricoles auxquels la loi est applicable. En outre, les dispositions s'appliquent aussi aux immeubles agricoles de peu d'étendue (art. 3, 4^e al.). Si la charge hypothécaire grevait trop lourdement de tels immeubles, l'exécution des améliorations foncières, notamment, en serait entravée. De plus, il est sans importance que l'immeuble agricole soit un immeuble isolé ou qu'il fasse partie d'une entreprise agricole. Le conservateur du registre foncier peut conclure à la nature agricole de l'immeuble en se fondant sur la description de celui-ci et sur son appartenance à une zone agricole.

Le régime de la charge maximale s'applique à tout propriétaire d'un immeuble agricole, sans égard au fait qu'il l'exploite lui-même ou non et qu'il soit une personne physique ou morale.

À l'instar du droit actuel, la charge maximale correspond à la valeur de rendement, augmentée d'un supplément. Celui-ci

+
passe de 25 à 35 pour cent. Bien que l'augmentation de la charge maximale rende le crédit hypothécaire plus attractif, diminuant d'autant le danger d'un endettement par d'autres voies, il n'est cependant pas indiqué de fixer la limite de la charge maximale encore plus haut. Les efforts de prévention du surendettement pourraient en être compromis; il est ainsi nécessaire de trouver un point d'équilibre entre le but de prévention et l'attrait économique. Pour le reste, il y a lieu d'assouplir le régime de la charge maximale non pas en fixant la limite plus haut, d'une manière générale, mais en facilitant le dépassement de cette limite et en simplifiant la procédure.

Selon le projet, il n'est plus nécessaire de mentionner la charge maximale au registre foncier, comme le prescrit le droit actuel. En revanche, toute estimation de la valeur de rendement, effectuée d'office ou à la demande d'un ayant droit, doit être communiquée au conservateur (art. 91, 4^e al.). Ces avis peuvent être conservés avec les pièces justificatives (art. 942, 2^e al., CC).

Le régime de la charge maximale ne s'applique pas seulement aux actes constitutifs de droits de gage immobilier, mais aussi au nantissement d'un titre hypothécaire et au remploi d'un titre hypothécaire remboursé, dont le débiteur peut disposer (2^e al.). Cette définition complète s'explique par le fait qu'à l'avenir, pour dépasser la charge maximale, il ne sera plus nécessaire de constituer le droit de gage sous la forme d'une hypothèque. La cédula hypothécaire et la lettre de rente seront aussi licites.

Est déterminante, pour apprécier si la charge maximale est atteinte, la somme des droits de gage immobilier inscrits, annotés et mentionnés au registre foncier (3^e al.). Par droits de gage annotés, on entend les inscriptions provisoires selon l'article 81, 2^e alinéa (par ex., celle de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs); par droits de gage mentionnés, on entend les droits de gage légaux (art. 81, 1^{er} al., let. a). Les droits de gage constitués pour garantir des prêts octroyés ou cautionnés en vertu de la loi fédérale sur les crédits d'investissements dans l'agriculture

et l'aide aux exploitations paysannes (RS 914.1) ne sont pas pris en compte, les autorités cantonales et fédérales qui accordent de tels prêts prenant aussi en considération la valeur de rendement. Seuls les montants inscrits au registre foncier sont déterminants pour calculer la charge maximale. La charge d'intérêts n'est pas déterminante.

La charge maximale des parts de copropriété correspond à la fraction afférente à la part de copropriété en proportion du tout.

Article 80 Droits de gage collectif

La licéité du gage collectif est fondée sur l'article 798, 1^{er} alinéa, CC. En vertu de cette disposition, plusieurs immeubles peuvent être constitués en gage pour la même créance, lorsqu'ils appartiennent au même propriétaire ou à des codébiteurs solidaires. Pour la charge maximale, cela signifie que chaque immeuble peut être grevé jusqu'au montant qui équivaut à la somme des charges maximales de tous les immeubles engagés (1^{er} al.). Chaque immeuble est ainsi grevé pour un montant plus élevé que s'il l'était uniquement pour lui-même.

Il ne sera plus possible de constituer un droit de gage collectif qui porte à la fois sur des immeubles agricoles et des immeubles non agricoles, c'est-à-dire sur des immeubles régis et des immeubles non régis par la présente loi (2^e al.). La réglementation actuelle, qui le permet (art. 3 de l'Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles), s'est révélée d'une pratique difficile.

Article 81 Exceptions à la charge maximale

Le projet dispose que le régime de la charge maximale ne s'applique pas aux droits de gage qui garantissent des créances d'une certaine nature (1^{er} al.). Cette liste d'exceptions correspond dans une large mesure à celle de l'article 85 de la loi sur le désendettement. Il s'agit de droits de

gage dont la constitution repose sur une disposition légale ou qui sont constitués en faveur de la collectivité qui a fourni des subventions. Figurent parmi les créances garanties, les prêts octroyés en vertu de la loi fédérale du 23 mars 1962 sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes (RS 914.1) et de la législation encourageant la construction de logements (loi fédérale du 19 mars 1965 concernant l'encouragement à la construction de logements, RS 842; loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, RS 843; loi fédérale du 20 mars 1970 concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne, RS 844). Par suite des modifications intervenues en ce qui concerne le droit des cohéritiers au gain (art. 35), la liste s'est accrue des hypothèques servant à garantir ce droit.

L'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs mérite d'être spécialement mentionnée (2^e al.). Conformément à la réglementation actuelle (art. 30, 2^e al., de l'Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles), les inscriptions provisoires d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs peuvent être annotées au registre foncier sans égard à la charge maximale. Mais l'inscription définitive d'une telle hypothèque n'est licite que si les conditions permettant de dépasser la charge maximale sont remplies. Cela signifie concrètement que la créance de l'artisan ou de l'entrepreneur sera remplacée par un prêt ferme garanti par un gage immobilier, le montant du prêt étant utilisé pour payer la créance de l'artisan ou de l'entrepreneur. S'il n'est pas possible de procéder de cette façon ou qu'ainsi la créance ne puisse être payée que partiellement, l'artisan ou l'entrepreneur perd son hypothèque légale.

Les droits de gage immobilier légaux - visés aux articles 808 et 810 du code civil, aux articles 820 et 821 du code civil (améliorations du sol) et à l'article 836 du code civil (droit public cantonal) - n'affectent pas l'existence des droits de gage déjà inscrits, même s'ils priment en rang ces

derniers. Ce fait est sans pertinence dans le contexte de la charge maximale (3^e al.).

Article 82 Dépassement de la charge maximale

En ce qui concerne le dépassement de la charge maximale, le droit actuel prévoit un système articulé en trois phases: D'abord un institut de crédit ou de secours reconnu (art. 86, 1^{er} al., let. b, LDDA, art. 27 de l'Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles) octroie ou cautionne le prêt qui doit être garanti par un droit de gage immobilier. Ensuite, une autorité administrative cantonale autorise le dépassement de la charge maximale et fixe les amortissements (art. 86, 2^e al., LDDA). Enfin, le conservateur du registre foncier vérifie que les conditions d'inscription du droit de gage immobilier sont remplies et procède à l'inscription. Ce système présente des difficultés et les différentes compétences se chevauchent. L'exécution cause aussi des difficultés dans la pratique. C'est pourquoi, le projet propose de renoncer à l'assujettissement à une autorisation et de transférer l'obligation de contrôler à l'institution qui intervient actuellement dans la première phase. Ainsi, l'obligation de vérifier est confiée à ceux qui supportent économiquement une partie des risques et qui se trouvent aussi en position matérielle de procéder à cette vérification.

Il est manifeste que ce n'est pas la personne qui accorde un prêt garanti par gage immobilier aux conditions usuelles du marché qui pourra procéder pour elle-même à cette vérification. Elle devra soit remplir des conditions particulières (1^{er} al., let. a) soit confier l'examen du dossier à une tierce personne répondant elle-même à certaines conditions (1^{er} al., let. b). Dans ces deux cas, seule une société coopérative ou une fondation de droit privé ou une institution prévue par le droit cantonal public (établissement indépendant ou dépendant), reconnue par la Confédération, peut avoir une telle activité. Les conditions de la reconnaissance sont fixées à l'article 85. La société coopérative, la fondation

+ ou l'institution concernée peut, tout simplement, accorder un tel prêt sans intérêts. Elle agit ainsi lorsqu'elle dispose de moyens propres en suffisance, moyens fournis par des tiers. On peut citer comme exemple la "Genossenschaft zur Erhaltung bäuerlicher Heimwesen in der Region pro Zürcher Berggebiet", institution de crédit et de secours ayant un caractère d'utilité publique reconnue selon le droit actuel conformément à l'article 86 de la loi sur le désendettement. Mais la société coopérative, la fondation ou l'institution en question peut aussi cautionner un prêt qui, lui, sera accordé par un tiers (une banque, par exemple). C'est le système actuel. De telles coopératives de cautionnement sont par exemple: la "Schweizerische bäuerliche Bürgschafts-genossenschaft", la "Bürgschaftsgenossenschaft des Schweizer Verbandes der Raiffeisenkassen", l'"Aargauische Bürgschaftskasse". Enfin, comme troisième possibilité, une telle société coopérative, fondation ou institution peut prendre à sa charge les intérêts du prêt accordé par un tiers; pour le débiteur, le résultat est économiquement le même que si le prêt lui était accordé sans intérêts. On peut citer comme exemple le "Fonds d'aménagement du territoire" du canton de Neuchâtel.

Lorsque l'inscription d'un droit de gage immobilier, auquel la charge maximale est applicable et qui dépasse celle-ci, est requise de l'office du registre foncier, le conservateur rejettera la réquisition si les conditions du dépassement ne sont pas remplies (2^e al.).

Le dépassement de la charge maximale pour garantir des créances relevant du droit des régimes matrimoniaux, du droit de la famille et du droit de la tutelle (art. 86, 1^{er} al., let. a, LDDA) n'est plus prévu. Quant aux hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs, on renvoie au commentaire de l'article 81, 2^e alinéa.

Article 83 Octroi des prêts garantis par gages

Cet article fixe les conditions et modalités auxquelles un prêt peut être accordé et pour la garantie duquel un droit de gage dépassant la charge maximale peut être constitué.

Le 1^{er} alinéa énumère les conditions; celles-ci doivent être remplies cumulativement. Le prêt ne peut être utilisé que pour les buts agricoles énumérés (let. a). Il n'importe pas à cet égard que le propriétaire exploite lui-même ou non l'entreprise ou l'immeuble agricole. C'est là une extension par rapport au droit en vigueur qui ne prévoit l'octroi de tels prêts qu'à des agriculteurs et non à des bailleurs. En outre, la charge doit rester supportable pour le débiteur, en particulier par rapport à sa situation personnelle et à ses capacités financières (let. b).

Selon le 2^e alinéa, la société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale doit examiner si les dépenses du débiteur pour le paiement des intérêts et les amortissements restent supportables. A cet égard, les dettes hypothécaires, y compris celles auxquelles le régime de la charge maximale n'est pas applicable, ainsi que les dettes chirographaires doivent être prises en considération.

La société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale veille à ce que le débiteur utilise le prêt dans le but indiqué. En cas d'utilisation inappropriée, elle peut dénoncer le prêt, en tant qu'elle l'a elle-même accordé, ou, si elle l'a cautionné ou qu'elle en a pris les intérêts en charge, elle peut obliger le prêteur à le dénoncer (3^e al.). La société coopérative, la fondation ou l'institution a de cette manière des obligations d'examen et de surveillance dans tous les cas, soit qu'elle accorde le prêt sans intérêts, le cautionne ou en prenne les intérêts en charge.

Article 84 Obligation de rembourser

Le droit actuel prévoit une obligation d'amortir le montant qui dépasse la charge maximale (art. 86, 2^e al., LDDA). En

+ outre, l'article 107 de la loi sur le désendettement autorise les cantons à prescrire l'amortissement des créances garanties par des immeubles agricoles et des immeubles non agricoles. Selon la réglementation en vigueur, les créances hypothécaires qui dépassent la charge maximale doivent être amorties dans un délai maximum de 25 ans, soit dans la durée d'une génération. L'autorité compétente pour accorder l'autorisation fixe à cet égard les divers acomptes à rembourser. Le projet reprend en principe l'obligation de rembourser (1^{er} al.). Il laisse toutefois aux intéressés le soin de fixer le plan d'amortissements.

La réglementation actuelle ne connaît pas d'exceptions à l'obligation de rembourser, ni quant au principe ni quant à la durée. C'est une source de difficultés dans différents cantons. C'est pourquoi, le 2^e alinéa prévoit que, sous certaines conditions, le créancier peut accorder au débiteur une prolongation du délai de remboursement ou le libérer complètement de son obligation de rembourser par acomptes. Si le prêt a été accordé par un tiers et s'il est cautionné ou si ses intérêts sont pris en charge par une société coopérative, une fondation ou une institution reconnue, celle-ci devra donner son accord à la convention portant sur l'obligation de rembourser. Ces allègements en matière de remboursement sont judicieux par exemple pour les entreprises agricoles situées dans des régions de montagne, en particulier en raison de l'entretien coûteux des bâtiments. Dans ces cas, l'obligation de rembourser le prêt dans les 25 ans peut représenter une mesure très dure.

L'obligation de rembourser aussi les autres dettes hypothécaires, comme c'est le cas en matière de crédits d'investissements, n'est pas prévue.

Par l'abrogation de la loi sur le désendettement (art. 97, let. b), les cantons ne seront plus habilités à prévoir l'amortissement obligatoire des autres créances garanties par des immeubles.

Comme, selon la réglementation en vigueur, la charge maximale ne peut être dépassée que par des droits de gage immobilier

constitués sous la forme d'hypothèques, le remboursement du prêt s'effectue sans difficultés. Le droit de gage s'éteint en tant que droit accessoire (art. 114, 1^{er} al., CO, 86, 2^e al., LDDA), et aucune case hypothécaire ne se libère de ce fait (art. 88 LDDA). Il en ira autrement dès qu'on pourra constituer une cédule hypothécaire ou une lettre de rente. Si la créance garantie par un gage de cette forme est remboursée, le débiteur peut demander que le titre lui soit restitué sans être annulé (art. 873 CC). Il convient donc de prendre des mesures pour que le débiteur ne puisse le remettre en circulation que si un éventuel nouveau prêt remplit à son tour les conditions permettant de dépasser la charge maximale. Pour cette raison, l'article 79, 2^e alinéa, dispose expressément que le régime de la charge maximale s'applique aussi au emploi d'un titre hypothécaire remboursé. Si l'on devait renoncer à ces mesures, l'institution de la charge maximale perdrait beaucoup de son efficacité. Par conséquent, le créancier peut restituer au débiteur le titre de gage dont le montant dépasse la charge maximale, si la somme inscrite du gage est radiée jusqu'au montant de la charge maximale, ou si le titre est utilisé pour un nouveau prêt qui soit conforme aux dispositions sur le dépassement de la charge maximale. La société coopérative, la fondation ou l'institution qui cautionne le prêt ou en prend les intérêts en charge doit veiller au respect de ces prescriptions; elle est habilitée à requérir elle-même auprès du registre foncier la radiation du titre (3^e et 4^e al.). Une réglementation analogue s'applique en cas d'octroi de crédits d'investissements (art. 32 de l'Ordonnance sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes).

**Article 85 Reconnaissance des sociétés coopératives, des fondations
et des institutions cantonales**

Un dépassement de la charge maximale selon la législation sur le désendettement de domaines agricoles implique entre autres conditions que le prêt soit accordé ou cautionné par un institut de crédit ou de secours ayant un caractère d'utilité publique. Toutefois ni la loi ni l'ordonnance ne définissent

la notion d'utilité publique. Dans la pratique (JAAC 45 II 1981, no 36), cette notion est interprétée très restrictivement; toute activité qui a lieu dans l'intérêt public n'a pas un caractère d'utilité publique. La notion d'utilité publique ne figure plus dans le projet. Celui-ci en revanche reprend différents critères que la pratique a déduits de la notion d'utilité publique (1^{er} al.): la société coopérative, la fondation ou l'institution ne peut pas être orientée vers le profit, elle doit pouvoir garantir que le contrat de prêt sera de longue durée et elle doit veiller à prévenir tout surendettement.

Ces mêmes considérations font admettre de telles institutions, sur le plan du droit privé, simplement sous la forme d'une société coopérative ou d'une fondation; pour les institutions cantonales, les formes sont déterminées par le droit public.

L'exigence que la société coopérative, la fondation ou l'institution ne doit pas être orientée vers le profit n'exclut pas une gestion selon des principes commerciaux; ce point ressort indirectement du fait que l'organe chargé de la gestion doit être composé de spécialistes (1^{er} al., let. c). Il doit s'agir de personnes compétentes aussi bien en matière de crédit hypothécaire qu'en matière d'économie d'entreprises. En ce qui concerne la condition selon laquelle les statuts doivent fixer un montant maximum jusqu'à concurrence duquel les prêts peuvent être accordés sans intérêts à un débiteur déterminé, cautionnés ou leurs intérêts pris en charge en faveur d'un tel débiteur (1^{er} al., let. b), cette limite peut être déterminée par une somme fixe ou en fonction de la valeur de rendement; elle peut aussi être différenciée selon la nature et la situation de l'entreprise agricole du débiteur 33).

Le 2^e alinéa règle la compétence pour reconnaître de telles sociétés coopératives et fondations; les mêmes règles s'appliquent aussi à la reconnaissance des institutions cantonales (3^e al.). La décision sur la reconnaissance peut être déferée au Tribunal fédéral par un recours de droit administratif (art. 93). On a renoncé à édicter des règles spéciales

pour la procédure de reconnaissance. La reconnaissance peut être liée à des conditions et des charges ou, en ce qui concerne le champ d'activité, elle peut être limitée à une certaine portion du territoire. Si l'activité se limite à un canton déterminé, celui-ci sera entendu, conformément à la réglementation actuelle, sur la question de la reconnaissance. Les principes généraux du droit administratif s'appliquent aussi au retrait de la reconnaissance, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'édicter de règles spéciales à ce sujet. Comme jusqu'à présent la reconnaissance sera publiée dans la Feuille fédérale. Les sociétés coopératives, les fondations et les institutions reconnues figurent en outre sur une liste; il n'est cependant pas nécessaire de le dire expressément dans la loi.

Comme les sociétés coopératives, les fondations et les institutions reconnues sont chargées d'une tâche publique, elles sont tenues de faire rapport sur leur activité au département qui a prononcé leur reconnaissance (4^e al.). Elles peuvent s'acquitter de cette obligation en produisant le rapport annuel qu'elles rédigent de toute façon; le département peut en outre demander des renseignements complémentaires.

225 Procédure, voies de recours, dispositions pénales

225.1 Dispositions générales de procédure

Article 86 Entreprise agricole située dans plusieurs cantons

La loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale ne contient pas de règle "de conflit" pour désigner l'autorité compétente lorsqu'une entreprise est située dans deux cantons. Le Tribunal fédéral a comblé cette lacune du droit en vigueur pour la procédure d'opposition (Communications de droit agraire, cahier 1/1985, p. 41 s., arrêt du 24 septembre 1981 dans la cause Buri). L'entreprise agricole doit être à cet égard considérée comme une unité sur l'ensemble de laquelle une seule autorité doit statuer. Est compétent le canton où se trouve la partie de l'entreprise dont la

4
valeur est la plus élevée. Le projet de loi reprend cette solution.

La valeur déterminante pour trancher le conflit de compétence est la valeur de rendement. Cette réglementation s'appliquera non seulement à la procédure d'opposition et aux autorisations exceptionnelles de partage matériel et de morcellement, mais aussi aux différends de droit civil lorsqu'il faudra trancher dans quel canton se trouve le for du lieu de situation (art. 87).

La coopération des autorités des cantons concernés est en revanche indiquée pour procéder à l'estimation de la valeur de rendement de l'entreprise agricole, car les différents immeubles qui en font partie sont compris dans l'estimation de l'ensemble; en outre, dans quelques cantons, la valeur de rendement est en même temps utilisée pour l'estimation fiscale.

Pour les immeubles isolés qui ne font pas partie d'une entreprise agricole, il est superflu d'édicter une règle spéciale de conflit. En règle générale, de tels immeubles ne sont situés que dans un seul canton.

Article 87 Procédure civile, for

Les actions concernant le transfert de propriété des entreprises ou des immeubles agricoles et l'inscription ou la radiation des droits de gage immobilier sur ces immeubles peuvent aussi être intentées, au choix, en plus du for ordinaire au domicile du défendeur (art. 59 Cst.), au lieu de situation de l'objet. Il est sans importance que le droit au transfert de la propriété ou le droit à l'inscription ou à la radiation d'un droit de gage immobilier soit de caractère légal ou conventionnel.

Le for du lieu de situation de l'objet se justifie comme dans le droit du bail à ferme agricole (art. 48, 2^e al., LBFA) par le fait que c'est le juge (ou l'autorité) du lieu de situation qui est le mieux placé pour connaître les circonstances

locales. Il paraît notamment judicieux de pouvoir intenter action au lieu de situation de l'objet lorsque le demandeur est confronté à plusieurs défendeurs ayant des domiciles différents.

Sont exceptées de la règle proposée les actions issues du droit successoral. Pour elles, le for est au dernier domicile du défunt, conformément à l'article 538 du code civil, sauf convention contraire des héritiers (2^e al.)³⁴).

Pour ce qui touche la compétence matérielle, les cantons restent libres, comme selon le droit en vigueur (art. 611, 612 et 621 CC), de désigner, pour trancher des litiges déterminés, une autorité en lieu et place du juge (art. 64, 3^e al., Cst.). Néanmoins, il convient de respecter dans ce cas les exigences minimales du droit fédéral en matière de procédure civile (ATF 113 II 140 s.).

Article 88 Décision de constatation

Une décision de constatation permet d'éviter de procéder à des opérations qui se révéleraient inadmissibles par la suite.

Une demande en constatation peut être présentée lorsqu'un acte juridique envisagé, qui porte sur une entreprise ou un immeuble agricole, est assujéti à autorisation ou sujet à la procédure d'opposition. Une décision de constatation peut aussi être demandée en cas d'incertitude sur l'assujettissement à autorisation d'un acte juridique. Dans ce contexte, on peut, par exemple, faire constater que telle entreprise agricole est exploitée à titre principal ou à temps partiel.

Font notamment partie du cercle des personnes qui ont un intérêt légitime à obtenir une décision de constatation, les parties contractantes, soit les personnes qui sont intervenues dans les pourparlers, les titulaires d'un droit de préemption ou d'emption prévu par la présente loi, les héritiers présomptifs et le créancier qui veut accorder un prêt garanti par gage immobilier.

Si la valeur de rendement d'une entreprise ou d'un immeuble agricole doit être estimée ou constatée, la règle spéciale de l'article 91 détermine qui peut le demander.

L'action en constatation sert à clarifier les prétentions de droit privé. C'est le droit matériel qui détermine les conditions y relatives (ATF 110 II 352 s.).

La décision de constatation est toujours prise par l'autorité compétente en matière d'autorisation, sans égard au fait que l'acte qui en fait l'objet relève de la procédure d'opposition ou de la procédure d'autorisation. Dans ce dernier cas, l'autorité compétente pour accorder l'autorisation doit aussi entendre l'autorité habilitée à former opposition (2^e al.), car la décision sur l'existence d'un motif d'opposition est aussi déterminante pour l'autorité habilitée à former opposition.

La décision de constatation est une décision prise par une autorité de première instance; elle est sujette à recours (art. 92).

Article 89 Modification d'une zone d'affectation

Le régime d'affectation du sol est déterminant pour délimiter le champ d'application de la présente loi (art. 2 et 3). Mais cette réglementation n'est pas immuable. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire repose sur l'idée que la planification poursuit des objectifs qui se réaliseront au plus dans les 15 ans et qu'ainsi la réglementation des zones doit être périodiquement réexaminée. Le champ d'application du droit foncier rural est lui-même modifiable en conséquence. Il peut être important pour l'existence et l'étendue d'une entreprise agricole, comme aussi pour l'exercice des droits de préemption et d'emption, du droit à l'attribution et pour l'autorisation du partage matériel qu'un immeuble qui fait partie d'une entreprise agricole soit incorporé dans une zone à bâtir ou éventuellement repasse de la zone à bâtir dans la zone agricole. Il en va de même pour les immeubles agricoles isolés sur lesquels un droit à l'attribution ou un droit de

préemption est invoqué. Si le réexamen du régime d'affectation du sol, décidé par l'autorité compétente, touche aussi un tel immeuble, le juge ou l'autorité peut suspendre un procès civil pendant ou une procédure administrative en cours jusqu'à la nouvelle fixation de la zone d'affectation, mais au plus pour une durée de cinq ans. La suspension de la procédure doit toujours faire l'objet d'une demande correspondante.

Selon le droit en vigueur, le juge ne peut pas surseoir au partage à cause d'une modification de zones imminente (ATF 113 II 136 s.). Pourtant, l'idée de suspendre une procédure pour mieux tenir compte d'un développement futur n'est pas nouvelle. On la trouve à l'article 621^{ter} du code civil. Selon cette disposition, les héritiers doivent maintenir la communauté héréditaire lorsque le défunt a laissé des enfants mineurs jusqu'à ce qu'une décision puisse être prise sur l'attribution de l'entreprise agricole à un descendant. Du reste, la loi sur l'aménagement du territoire prévoit des zones dites réservées, à propos desquelles rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (art. 27 LAT). En fait, une telle mesure aboutit aussi à une interdiction de revente.

225.2 Dispositions spéciales de procédure

Article 90 Appartenance à une entreprise agricole, mention

Selon l'article 3 de la loi sur le désendettement, l'assujettissement d'un immeuble à la loi doit être mentionné au registre foncier. Le champ d'application du présent projet de loi étant fondé en principe sur le régime d'affectation du sol, une obligation générale de mentionner tous les immeubles agricoles est superflue; elle ne ferait qu'augmenter les dépenses de l'administration. En règle générale, le conservateur du registre foncier pourra discerner s'il s'agit d'un immeuble agricole en se fondant sur la description de l'immeuble. En revanche, il pourrait être plus difficile de déterminer si un immeuble agricole fait partie d'une en-

treprise. Ce caractère n'est cependant pas déterminant pour l'exercice d'un droit de préemption ni pour l'application de l'interdiction de partage matériel. Le projet prévoit que l'appartenance à une entreprise doit être mentionnée au registre foncier d'office ou sur réquisition du propriétaire (1^{er} al.). La mention revêt notamment de l'importance lorsque des parties de l'entreprise (maison d'habitation, ruraux) sont situées dans la zone à bâtir.

Toutefois, la règle est superflue si l'appartenance peut être reconnue autrement que par une mention. Cela dépend de l'institution cantonale du registre foncier. Il s'agit là de règles à caractère technique; ces particularités sont en conséquence réglées au niveau de l'ordonnance (complément de l'Ordonnance sur le registre foncier) (2^e al.).

Article 91 Estimation de la valeur de rendement

La valeur de rendement est une valeur uniforme pour tout le domaine du droit foncier rural. Elle est fixée dans tous les cas par une autorité administrative (1^{er} al.) et peut être attaquée par la voie du recours. La valeur de rendement fixée par l'autorité administrative lie aussi le juge civil. Cela correspond à la pratique actuelle en cas de fixation de la valeur de rendement dans le partage (art. 620, 3^e al., CC) 35). Cela correspond aussi à la pratique actuelle lorsqu'on procède à une estimation provisoire pour des projets de constructions ou d'installations.

Souvent, la valeur de rendement est estimée par des experts, comme les services de vulgarisation agricole, le Secrétariat des paysans suisses à Brugg ou la Station fédérale de recherches d'économie d'entreprise et de génie rural de Tänikon (FAT). Il est judicieux de reconnaître de telles estimations. Pour avoir force obligatoire et présenter le caractère d'une décision, elles doivent être approuvées par une autorité (2^e al.).

Le 3^e alinéa précise qui peut demander l'estimation de la valeur de rendement. Le cercle des personnes habilitées est ici

plus étroit que celui des personnes qui ont qualité pour recourir. Le propriétaire peut demander en tout temps une estimation; s'il est décédé, chacun de ses héritiers peut la demander sans l'accord des cohéritiers. Cela correspond à la pratique actuelle. D'autres personnes ne pourront demander l'estimation que si elles remplissent des conditions spéciales, en rapport avec leur droit sur l'objet.

225.3 Voies de recours

Article 92 Recours à l'autorité cantonale de recours

Le 1^{er} alinéa accorde à la personne touchée la qualité pour recourir à l'autorité cantonale de recours contre toutes les décisions de l'administration dans le domaine du droit foncier rural (exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement, décision sur opposition, estimation de la valeur de rendement). Les cantons sont libres de prévoir plusieurs autorités de recours compétentes localement ou matériellement ou de charger celles-ci, organisées en tribunaux agricoles, de trancher aussi des différends de droit civil issus du droit foncier rural. Il se justifie, en outre, de prévoir, pour la procédure cantonale, un délai de recours uniforme de 30 jours, comme dans le droit du bail à ferme agricole (art. 51, 3^e al., LBFA).

La qualité pour recourir est régie d'abord par les principes généraux du droit de procédure. La présente loi ne les rappelle pas expressément. En outre, l'autorité habilitée à former opposition doit aussi avoir qualité pour recourir (2^e al.). On a renoncé à accorder cette dernière aux communes, le droit foncier rural ne relevant pas directement de leur autonomie. L'autorité habilitée à former opposition n'a qualité pour recourir qu'à l'autorité cantonale de recours, mais non au Tribunal fédéral par la voie du recours de droit administratif. Celui-ci peut être interjeté par le Département fédéral de justice et police, compétent en la matière (art. 103, let. b, OJ). A l'inverse de ce qui est prévu par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à

l'étranger (art. 20, 2^e al., let. b, LFAIE), l'autorité fédérale n'a pas qualité pour recourir à l'autorité cantonale de recours.

L'autorité cantonale de dernière instance doit communiquer ses décisions au Département fédéral de justice et police compétent en la matière (3^e al.). Cette obligation, qui existe déjà selon le droit en vigueur, s'explique par le fait que l'autorité fédérale a qualité pour interjeter un recours de droit administratif.

Article 93 Recours de droit administratif au Tribunal fédéral

Le droit de la personne touchée de déférer la décision d'une autorité cantonale de dernière instance au Tribunal fédéral par un recours de droit administratif résulte déjà des articles 97 et suivants de la loi d'organisation judiciaire. Ce moyen de droit existe aujourd'hui déjà contre toutes les décisions prises en dernière instance cantonale en matière de droit foncier rural; il permet en particulier de faire contrôler l'estimation de la valeur de rendement (ATF 107 Ib 286). Comme ce droit de recours est spécialement mentionné dans le droit en vigueur (art. 218^{quater} CO et art. 45 LPR), un profane pourrait tirer la fausse conclusion que la qualité pour recourir n'existe plus à défaut d'une disposition expresse. Dans la loi fédérale sur le bail à ferme agricole on a aussi répété des principes généraux de procédure (art. 47, 2^e al., LBFA), pour informer les usagers de la loi de manière plus complète.

225.4 Dispositions pénales

Articles 94 et 95

La droit pénal général couvre une grande partie des infractions à la présente loi. Comme l'acquisition d'immeubles doit revêtir la forme authentique, les infractions aux restrictions de droit public au transfert des entreprises et des im-

meubles agricoles sont le plus souvent comprises dans les crimes et délits en matière de titres (art. 251 s. CP). Est punissable, en particulier, celui qui obtient la constatation dans un acte authentique d'un prix de vente falsifié (ATF 84 IV 164). En complément, le projet a seulement proposé une règle pénale pour la violation des prescriptions sur les prix (art. 94). En vertu de cette disposition, est punissable, celui qui, après avoir fait constater, à juste titre, le prix de vente dans un acte authentique, paie ou reçoit le prix constaté alors même que l'autorité l'a qualifié de surfait. Cette prescription est nécessaire, car les conséquences de droit civil et administratif, qui n'ont guère ici le caractère de sanctions, ne suffisent pas dans le cas d'une telle infraction. En outre, les articles 6 et 7 de la loi fédérale sur le droit pénal administratif concernant les infractions dans la gestion de l'entreprise sont déclarés applicables, comme c'est usuel dans le droit pénal spécial (art. 95).

226 Dispositions finales

226.1 Exécution

Article 96 Compétence des cantons

Selon le 1^{er} alinéa, l'exécution de la loi fédérale sur le droit foncier rural incombe aux cantons. Ils édictent les prescriptions nécessaires à l'exécution et règlent la procédure, dans la mesure où le droit fédéral ne prévoit rien. Les cantons doivent notamment désigner les autorités qui accordent les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement (2^e al., let. a) et celles qui sont habilitées à former opposition (2^e al., let. b). A cet égard, ni la commune ni le conservateur du registre foncier ne peuvent être désignés comme autorités habilitées à former opposition (3^e al.): pour la commune, on pourrait craindre des conflits d'intérêts, susceptibles de porter préjudice à l'exécution consécutive du droit foncier rural; pour le conservateur du registre foncier, parce que sa formation spécifique et son activité ne l'ont pas préparé à remplir une telle tâche.

* L'autorité qui accorde les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement est désignée comme autorité compétente en matière d'autorisation. Elle tranche aussi sur l'opposition qui a été formée (2^e al., let. c) et prend les décisions de constatation prévues par la présente loi (art. 88). Le canton doit en outre désigner l'autorité qui fait mentionner d'office l'appartenance d'un immeuble agricole à une entreprise agricole (2^e al., let. d). Enfin, le canton doit encore désigner les autorités compétentes pour estimer la valeur de rendement ou approuver une telle estimation (2^e al., let. e) et agir comme autorités de recours (2^e al., let. f).

Article 97 Compétence de la Confédération

La compétence de la Confédération se limite - outre la surveillance qu'elle exerce sur l'exécution par les cantons (art. 96, 1^{er} al.) - à édicter les dispositions d'exécution prévues par la loi fédérale sur le droit foncier rural (1^{er} al.) et à approuver les actes législatifs cantonaux fondés sur la présente loi (2^e al.). En outre, le Département fédéral de justice et police statue, dans le contexte des mesures destinées à prévenir le surendettement, sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations de droit privé, ainsi que des institutions cantonales au sens de l'article 85 (3^e al.).

En ce qui concerne les conséquences qu'entraîne l'exécution des dispositions légales sur l'état du personnel, on se reportera au chiffre 4 ci-après.

226.2 Modification et abrogation du droit fédéral

Articles 98 et 99

Le droit successoral est complété par une nouvelle règle de partage (art. 613a CC rev.): selon cette disposition, un héritier peut demander l'attribution des biens meubles servant

à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.) lorsqu'il poursuit le bail du défunt. Les biens attribués lui sont imputés sur sa part à la valeur qu'ils représentent pour l'exploitation. C'est également cette valeur qui est retenue en droit foncier rural (art. 19, 3^e al.).

Il y a lieu de relever les fréquents renvois à l'application subsidiaire du code civil (art. 619, 654a, 682a et 798a) et du code des obligations (art. 218). Ces renvois expriment clairement que le droit foncier rural est une loi spéciale (voir ch. 211.2). L'application subsidiaire du code civil et du code des obligations n'est pas une simple formalité: s'il arrive qu'un conflit non réglé par le droit foncier rural requiert une solution spécifique de droit agraire, une décision judiciaire conforme au droit foncier rural se substituera au code civil et au code des obligations (art. 1^{er}, 2^e al., CC).

L'abrogation de l'article 617, 2^e alinéa, du code civil a pour conséquence que les immeubles agricoles et les immeubles non agricoles sont imputés dans le partage à leur valeur vénale au moment du partage (art. 617 CC rev.). Une imputation des entreprises et des immeubles agricoles à la valeur de rendement a lieu exclusivement dans les cas prévus par le droit foncier rural.

Enfin, la lettre de rente a été adaptée aux dispositions revisées du droit foncier rural relatives au régime de la charge maximale (art. 848 CC rev.).

Selon l'article 99, la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale comme la loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles peuvent être abrogées.

226.3 Droit transitoire

Article 100 Droit privé

Le projet de droit foncier rural ne contient que peu de dispositions transitoires de droit privé. Là où le droit foncier

rural ne contient pas de disposition spéciale, le titre final du code civil est applicable, en particulier le principe de la non-rétroactivité (art. 1^{er}, Tit. fin. CC).

A l'instar du droit actuel (art. 15, Tit. fin. CC), on se fonde, pour le partage successoral, sur le droit en vigueur au moment de l'ouverture de la succession (art. 537, 1^{er} al., CC; ATF 107 II 38 s., consid. 3) (1^{er} al.).

Sont nouveaux, certains droits à l'attribution et certaines règles d'imputation en cas de liquidation des rapports de propriété commune ou de copropriété basés sur un contrat relatif à des entreprises et à des immeubles agricoles (art. 37 s.). Le droit à l'attribution tout comme les privilèges en matière de prix et d'imputation portent préjudice aux autres propriétaires communs ou copropriétaires. C'est pourquoi le 2^e alinéa prévoit que ceux-ci peuvent demander dans le délai d'une année que les rapports de propriété commune ou de copropriété prennent fin selon l'ancien droit. La demande doit être communiquée aux autres propriétaires communs ou copropriétaires. Elle n'est liée à aucune forme spéciale. Elle ne constitue pas un nouveau cas de fin des rapports de propriété commune ou de copropriété.

Le droit transitoire revêt une grande importance pour le droit au gain (art. 29 s.). Le 3^e alinéa dispose que le droit au gain légal ou conventionnel une fois établi conserve aussi sa validité sous le nouveau droit (ATF 94 II 240 s., consid. 9 s.). Cette règle s'applique également au droit au gain lié à la vente à un héritier présomptif (art. 218^{quinquies} CO). Les autres questions sur le droit au gain se résolvent selon le nouveau droit; tel est le cas pour la question de savoir s'il y a aliénation (art. 30), quand le droit au gain devient exigible (art. 31), comment le gain se calcule (art. 32) et quelles sont les réductions licites du prix d'aliénation (art. 33 et 34). Les conventions dérogatives demeurent réservées (art. 619^{sexies} CC).

Il est expressément prévu, au 4^e alinéa, qu'il ne sera plus possible à l'avenir de garantir les droits au gain au moyen

de l'annotation. Seule la constitution de droits de gage immobilier selon l'article 35 entrera en ligne de compte.

La qualité et le rang du titulaire d'un droit de préemption sur une entreprise ou un immeuble agricole se déterminent au moment de la survenance du cas de préemption: le nouveau droit est applicable lorsque le cas de préemption survient après l'entrée en vigueur du nouveau droit (5^e al.). Un droit de préemption légal selon le nouveau droit prime un droit de préemption plus ancien annoté³⁶).

Article 101 Autres dispositions

Pour éviter que la loi ne soit tournée, on ne peut pas appliquer le nouveau droit à partir du moment où l'acte juridique a été conclu. C'est pourquoi il est prévu que la nouvelle loi s'applique en principe à tous les actes juridiques dont l'inscription a été requise auprès de l'office du registre foncier après l'entrée en vigueur du nouveau droit (1^{er} al.).

Le nouveau droit ne s'applique aux procédures en cours que si l'inscription des actes juridiques n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier au moment de son entrée en vigueur (2^e al.). Ainsi, l'acte juridique, dont le prix n'aura été déclaré licite qu'à titre provisionnel par une décision de constatation, sera-t-il régi par le nouveau droit.

3 Revision du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles), partie spéciale

31 Concept de la revision

311 Concept formel

Le second projet de loi porte sur la revision partielle du code civil et du code des obligations. Les points touchés

relèvent des droits réels immobiliers et de la vente d'immeubles (voir ch. 115 et 124).

La revision des dispositions sur les droits de préemption, d'emption et de réméré (voir ch. 321) concerne les articles 681 à 683, 961 et 969 du code civil, ainsi que l'article 218 du code des obligations.

Les propositions faites en vue de régler les effets juridiques des glissements de terrain (voir ch. 322) justifient que soient complétés les articles 660, 668, 703 et 973 du code civil.

Les vœux émis en matière d'établissement des titres de gage (voir ch. 323), d'engagement du bétail (voir ch. 324), de publicité du registre foncier (voir ch. 325), de radiation des droits réels éteints (voir ch. 326) et d'ajournement de l'introduction du registre foncier (voir ch. 327) rendent nécessaire la revision des articles 857, 885, 970 et 976 du code civil, ainsi que celle de l'article 46 du titre final de ce même code civil.

Enfin, il est proposé d'abroger l'article 944, 3^e alinéa, du code civil qui prévoit l'introduction d'un registre foncier spécial pour les chemins de fer.

312 Concept matériel

312.1 Droits de préemption, d'emption et de réméré

Les propositions de revision relatives aux dispositions sur le droit de préemption ont pour but d'améliorer la systématique. Les droits de préemption conventionnels relèvent du code des obligations et les droits de préemption légaux du code civil. Le projet a codifié pour l'essentiel la doctrine et la jurisprudence actuelles relatives au contenu du droit de préemption (art. 681, 2^e et 3^e al., 681a, 1^{er} et 3^e al., 681b, 1^{er} al., et 682, 1^{er} al., CC rev.; 216b, 216c et 216d CO rev.). En outre, il a aplani certaines difficultés (art. 681b, 2^e al., CC rev.; art. 216, 2^e et 3^e al., et 216b, 2^e

al., CO rev.) et étendu le champ d'application des droits de préemption (art. 216a CO rev.).

D'une manière générale, la réglementation proposée pour les droits de préemption légaux (art. 681 s. CC rev.) permet de renoncer à des règles spéciales pour les droits de préemption du droit foncier rural (art. 43 s. LDRF).

Le projet a adapté les dispositions relatives aux droits d'emption et de réméré à celles du droit de préemption (art. 216, 2^e et 3^e al., 216a et 216b CO rev.).

312.2 Glissements de terrain

Sur différents points du territoire suisse on relève chaque année des glissements de terrain de l'ordre de cm, voire de dm. En règle générale, il s'agit de mouvements s'étendant à de grandes surfaces, pendant des périodes assez longues, emportant tout ce qui recouvre naturellement ou artificiellement le sol (rues, chemins, maisons, etc.), et souvent de manière inégale. Les terrains affectés à l'agriculture extensive ne sont pas seuls touchés; les terrains à bâtir, dont les prix sont en partie élevés, le sont aussi. On peut citer comme exemples: Grindelwald, Villars-sur-Ollon, Saas Fee, Braunwald et St-Moritz.

Le droit suisse ne règle pas spécialement les rapports de droits réels concernant les immeubles affectés par des glissements de terrain d'une certaine ampleur. De l'avis général, l'article 660 du code civil, en vertu duquel les glissements de terrain d'un immeuble sur un autre ne modifient pas les limites de ces immeubles, ne convient pas en pareilles circonstances³⁷⁾. Cette disposition s'applique seulement lorsque les glissements de terrain sont limités localement, comme en cas d'éboulements ou de défoncements de chaussées, qu'ils sont de brève durée et lorsque les terrains retrouvent ensuite leur stabilité.

Pour les territoires caractérisés par des déplacements vastes et radicaux du sol, il convient de déroger aux principes gé-

néraux; il faut compléter le code civil par une nouvelle règle qui tienne compte, du point de vue de la propriété et des limites, des particularités de tels déplacements. Il sera nécessaire, pour cela, d'abandonner partiellement le principe de l'intangibilité des limites (art. 660 CC), ainsi que d'autres dispositions relatives aux effets juridiques des plans cadastraux (art. 668 et 973 CC).

312.3 Renonciation à un registre foncier spécial pour les chemins de fer

L'article 944, 3^e alinéa, du code civil prévoit un registre foncier spécial pour les chemins de fer. L'introduction d'un tel registre n'est plus d'actualité. Mais, du moment que le code civil en a laissé entrevoir la création, les immeubles des chemins de fer ne sont immatriculés que partiellement dans le registre foncier fédéral. En renonçant à l'article 944, 3^e alinéa, on apporte clarté et sécurité juridique: tous les immeubles des chemins de fer devront être immatriculés dans le registre foncier fédéral et les droits qui s'y rapportent devront y être inscrits (art. 944, 1^{er} al., CC). Pour rechercher ces droits, il y aura lieu de procéder éventuellement par sommation publique (art. 43 s. Tit. fin. CC). En ce qui concerne l'engagement des immeubles immatriculés, l'abrogation de l'article 944, 3^e alinéa, ne change rien à la réglementation en vigueur: l'engagement s'opérera comme avant, conformément à la loi fédérale concernant la constitution de gages sur les entreprises de chemins de fer et de navigation et la liquidation forcée de ces entreprises (RS 742.211), ainsi qu'au Règlement concernant l'organisation et la tenue du registre des gages sur les entreprises de chemins de fer et de navigation (RS 742.211.1).

312.4 Autres vœux de révision

Les autres vœux de révision concernent des problèmes particuliers. Ils sont de moindre portée du point de vue du droit

matériel. Le concept à la base des différentes propositions est relaté dans le commentaire des dispositions y relatives.

32 Les dispositions législatives en particulier

321 Droits de préemption, d'emption et de réméré

321.1 Dispositions du code civil

Article 681 Restrictions à l'aliénation, droits de préemption
légaux, principes

A l'inverse des droits de préemption conventionnels (art. 216c, 2^e al., CO rev.), les droits de préemption légaux peuvent aussi être invoqués en cas de réalisation forcée, pour autant qu'ils le soient aux enchères mêmes et aux conditions de la première adjudication. Cette solution correspond à l'article 51, 1^{er} alinéa, et à l'article 60a de l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (RS 281.42). A l'avenir, elle s'appliquera aussi aux droits de préemption du droit agraire, qui jusqu'alors ne pouvaient être exercés lors de la réalisation forcée (art. 6, 3^e al., let. c, LPR).

Au reste, on peut renvoyer, en ce qui concerne la définition du cas de préemption, à la réglementation des droits de préemption conventionnels (art. 216c CO rev.). Les dispositions sur l'inefficacité relative de l'annulation ultérieure du contrat de vente (art. 216, 2^e al., CO rev.) et sur le prix de vente à payer (art. 216d, 3^e al., CO rev.) s'appliquent par analogie aux droits de préemption légaux.

Le droit de préemption ne peut être exercé lorsque l'immeuble est aliéné à une personne qui dispose d'un droit de préemption de rang au moins égal (2^e al.). Ce principe s'applique aujourd'hui déjà au droit de préemption du copropriétaire, droit qui ne peut être exercé que lorsque l'aliénation est faite à un tiers qui n'est pas copropriétaire (art. 682, 1^{er} al., CC). Le principe mentionné a une portée particulière en

droit foncier rural. Ainsi, par exemple, le descendant qui exploite lui-même n'a pas de droit de préemption sur une entreprise agricole (art. 43, 1^{er} al., ch. 1 LDFR) lorsque celle-ci est aliénée à un descendant qui exploite aussi lui-même.

Les droits de préemption légaux ne peuvent être ni transmis par succession ni cédés. Ils priment tous les droits de préemption conventionnels (2^e al.).

Article 681a Exercice

Comme c'est le cas pour les droits de préemption conventionnels (art. 216d CO rev.), il appartient au vendeur, en principe, d'informer, en cas de droits de préemption légaux, les titulaires d'un tel droit de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (1^{er} al.). Comme pour les droits de préemption conventionnels (art. 216e, 1^{er} al., CO rev.), un délai de préemption relatif de trois mois commence aussi à courir à compter de l'accès aux informations nécessaires à l'exercice du droit de préemption (2^e al.).

Par rapport au droit actuel (art. 681, 3^e al., CC), le projet a prolongé le délai de préemption de un à trois mois. Cette mesure se justifie du fait que le titulaire du droit de préemption n'a pas d'influence sur le moment où survient le cas de préemption; suivant les circonstances, il pourra être pris de court et devra se soucier d'abord du financement; en outre, l'exercice du droit de préemption peut dépendre de l'approbation d'une autorité, voire d'un Parlement, ce qui exige encore plus de temps (ATF 81 II 239 s.; ATF 101 II 235 s.; ATF 102 II 376 s.).

Selon le projet, les droits de préemption légaux s'exercent dans un délai de préemption absolu de deux ans. Celui-ci commence à courir à compter de l'inscription de l'acquéreur au registre foncier comme nouveau propriétaire. C'est ce moment qui est retenu - et non pas le moment de la conclusion du contrat - pour prévenir le danger de préemption du droit en cas de transfert de la propriété extra-tabulaire (art. 656,

2^e al., CC). Un délai de péremption absolu est nécessaire dès lors que les droits de préemption légaux peuvent aussi être invoqués à l'encontre d'un acquéreur de bonne foi (ATF 102 II 376 s., consid. 5; ATF 101 II 235 s., consid. 1/b; ATF 97 II 277 s., consid. 2). Dans un tel cas l'acquéreur n'a plus que les prétentions fondées sur la garantie des droits (art. 192 ss CO).

Article 681b Modification, renonciation

Selon le 1^{er} alinéa, les droits de préemption légaux peuvent, en accord avec le droit en vigueur (art. 680, 2^e al., et 682, 3^e al., CC), être modifiés ou supprimés (renonciation), à titre onéreux ou gratuit. Le droit de préemption légal du fermier est réservé; ce dernier ne peut y renoncer d'avance (art. 49 LDFR). Les conventions y relatives doivent être passées en la forme authentique. Elles peuvent être annotées au registre foncier dans la mesure où le droit de préemption appartient à n'importe quel propriétaire d'un autre immeuble. C'est le cas, par exemple, pour le droit de préemption du copropriétaire. En ce qui concerne les droits de préemption régis par le droit foncier rural qui appartiennent à une personne bien déterminée, l'annotation est superflue.

Le droit actuel ne résout pas la question de savoir si la forme authentique est aussi nécessaire pour la renonciation à exercer un droit de préemption lorsqu'un cas concret de préemption se présente (ATF 84 II 187 s., consid. 5). Le projet exige, pour une telle renonciation, la forme écrite. Ainsi, pour les droits de préemption du droit agraire, il sera à l'avenir possible de communiquer la renonciation en requérant l'inscription du contrat de vente. Les déclarations de renonciation produites avant la survenance du cas de préemption n'ont pas à être prises en considération.

Article 682 En cas de copropriété et de droit de superficie

La revision se limite au 1^{er} alinéa. Elle résout la question de savoir ce qui advient lorsque plusieurs copropriétaires (de même rang) exercent leur droit de préemption. En accord avec la doctrine³⁸), le projet prévoit que, dans ce cas, les copropriétaires se partagent entre eux la part de copropriété aliénée. Chacun des copropriétaires en acquiert une part proportionnelle à sa part de copropriété.

L'article 682, 3^e alinéa, du code civil est abrogé. La disposition se retrouve, sans modification matérielle, à l'article 681b, 1^{er} alinéa, comme règle générale.

Article 961a Inscription de droits de rang postérieur

Un droit annoté peut être invoqué non seulement à l'encontre de la partie au contrat, mais encore à l'encontre de tout propriétaire ultérieur (art. 216e CO rev.). Le conservateur du registre foncier peut donc inscrire aussi bien le nouveau propriétaire qu'un droit quelconque de rang postérieur à celui du droit annoté. Entrent en ligne de compte, comme droits de rang postérieur, les servitudes, les charges foncières, les droits de gage immobilier et les droits annotés.

Article 969 Avis obligatoire

La revision se limite à concrétiser l'obligation d'aviser incombant au conservateur du registre foncier lorsqu'il existe un droit de préemption légal ou annoté. Dans un tel cas, le conservateur doit indiquer au titulaire qu'un tiers a acquis la propriété de l'immeuble concerné. L'obligation est caduque lorsqu'il ressort des actes que le titulaire a déjà eu connaissance du cas de préemption.

Il va de soi que le conservateur ne peut informer que les personnes dont le droit est manifesté par le registre foncier (grand livre, journal, pièces justificatives, registres accessoires). L'obligation qui existe selon le droit en vigueur

(art. 13, 1^{er} al., LPR) de communiquer au conservateur la liste authentifiée des personnes titulaires d'un droit de préemption doit être réglée dans les actes d'exécution cantonaux ou dans l'Ordonnance sur le registre foncier.

321.2 Dispositions du code des obligations

Article 216 Prescriptions de forme

Le projet ne concerne que les droits de préemption, d'emption et de réméré sur les immeubles; ce point ressort déjà de la place systématique de ces dispositions. Mais il n'exclut pas l'existence de tels droits sur les objets mobiliers, en particulier sur les papiers-valeurs. Les règles relatives aux droits de préemption, d'emption et de réméré sur les immeubles s'appliquent alors par analogie³⁹).

Selon le droit en vigueur (art. 216, 3^e al., CO), les pactes de préemption n'ont pas besoin d'être passés en la forme authentique. Cette solution n'est pas satisfaisante lorsqu'il s'agit d'un droit de préemption limité⁴⁰). Un droit de préemption est limité lorsque le prix que le titulaire du droit de préemption doit payer en exerçant son droit est fixé à l'avance. En vertu du 2^e alinéa, la forme authentique sera désormais nécessaire dans un tel cas. Elle doit préserver celui qui est grevé du droit de préemption de devoir consentir une vente à vil prix de son immeuble.

Lorsque le prix de reprise n'a pas été fixé à l'avance, il suffit que le pacte de préemption soit passé en la forme écrite (3^e al.). Dans ce cas, l'aliénateur n'a pas besoin d'être spécialement protégé, puisqu'il obtient du préempteur le prix qu'il obtiendrait de l'acheteur. Cette solution tient compte en même temps du fait qu'en pratique le pacte de préemption peut être partie intégrante d'un contrat de bail à ferme ou à loyer lequel, en règle générale, est rédigé en la forme écrite.

La durée des droits de préemption, d'emption et de réméré pose au législateur un problème sur le double plan des principes et de la politique juridique: sur ce dernier plan, le législateur doit déterminer la durée de tels droits; sur le plan des principes, il s'agit de savoir s'il convient de différencier la durée suivant qu'elle a un caractère de simple obligation ou d'obligation réelle.

Pour ce qui est de la durée licite, le projet distingue entre les droits de préemption et de réméré, d'une part, et les droits d'emption, d'autre part. Les premiers peuvent être constitués pour 25 ans, les derniers seulement pour 10 ans. Le délai de 25 ans s'applique aussi aux droits de préemption limités. Il s'explique, s'agissant des droits de préemption, pour les raisons suivantes: un droit de préemption ne peut être exercé que si un cas de préemption se réalise (art. 216c CO rev.). Par conséquent, un immeuble ne peut jamais être retiré au propriétaire contre sa volonté. L'aliénateur est seulement limité dans le choix de l'acquéreur. Le fait que le droit de préemption est limité ne justifie pas une réduction de la durée de 25 ans, parce que ce pacte est passé en la forme authentique (art. 216, 2^e al., CO rev.), laquelle a précisément pour but d'attirer l'attention du futur aliénateur sur les dangers qu'il encourt en limitant le prix. Pour le droit de réméré, la durée de 25 ans se justifie par le fait qu'il s'accompagne très souvent de modalités liées à l'immeuble. Ainsi, une commune aliénera un immeuble à un acquéreur pour qu'il l'utilise durant de longues années à des fins bien précises. Il en va différemment du droit d'emption. Celui-ci sert généralement à garantir et à exécuter des droits étrangers à l'utilisation de l'immeuble. A la différence du droit de préemption, le droit d'emption prive en outre le propriétaire de la possibilité de décider du moment de l'aliénation.

Pour résoudre le problème qui se pose sur le plan des principes, le projet propose de ne pas faire de différence entre la durée à caractère simplement obligatoire et celle qui revêt un caractère d'obligation réelle. Cette proposition va à

l'encontre de la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 102 II 243 s., consid. 3); mais elle correspond à l'opinion de nombreux auteurs autorisés⁴¹). Les possibilités d'annoter les droits de préemption et de réméré ayant été fortement étendues par rapport au droit en vigueur (art. 683 CC), une durée obligatoire n'est plus nécessaire en plus de la protection donnée par l'annotation. Les délais de 25 et de 10 ans représentent ainsi la durée maximale aussi bien pour les rapports conventionnels que pour l'éventuelle annotation des droits de préemption, d'emption et de réméré.

La durée maximale de 25 ans n'est pas applicable lorsque les droits de préemption sont créés dans l'acte constitutif d'une communauté de propriétaires par étages ou par convention ultérieure (art. 712c CC).

Article 216b Transmissibilité par succession et cessibilité

Les droits de préemption, d'emption et de réméré conventionnels sont transmissibles par succession, mais non cessibles (1^{er} al.). Les conventions contraires des parties sont réservées.

La cession des droits de préemption, d'emption et de réméré exige la même forme que celle fixée pour la constitution du droit (2^e al.). Cela signifie que la cession de droits de préemption limités doit revêtir la forme authentique (art. 216, 2^e al., CO rev.), alors que la forme écrite suffit pour la cession des droits de préemption non limités (art. 216, 3^e al., CO rev.). Selon la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, la cession d'un droit d'emption exige la forme authentique (ATF 111 II 143 s., consid. 3/c). Si le projet ne se contente pas de la simple forme écrite, comme en matière de cession (art. 165, 1^{er} al., CO), c'est pour des raisons de sécurité du droit et parce que la cession des droits de préemption, d'emption et de réméré peut revêtir une grande importance économique.

Le droit de préemption ne peut être invoqué que s'il existe un cas de préemption. La vente est réputée cas de préemption (art. 216 s. CO). Le projet dispose expressément que tout autre acte qui équivaut économiquement à une vente est aussi réputé cas de préemption (1^{er} al.). Ce n'est que dans un cas concret qu'on peut décider si, d'un point de vue économique, l'assimilation d'une opération à une vente se justifie (ATF 92 II 160 s., consid. 2 à 4).

Les actes juridiques dans lesquels la personne de l'acquéreur revêt une importance de premier plan (donation, donation mixte, aliénation pour des motifs de droit successoral) ne constituent pas des cas de préemption. Il en va de même des actes pour lesquels l'aliénateur ne reçoit pas de contreprestation pécuniaire (échange, entretien viager, transferts de propriété fondés sur le droit des régimes matrimoniaux et des sociétés).

Dans la mesure où le droit foncier rural exige une extension des cas de préemption, les propositions dans ce sens se trouvent dans le projet de loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 44 LDFR).

Se conformant à la pratique actuelle⁴²⁾, le projet prescrit que le partage successoral ne constitue pas un cas de préemption. En revanche, constitue un tel cas, l'aliénation à un tiers par la communauté héréditaire de l'immeuble grevé d'un droit de préemption.

Il n'y a pas de cas de préemption lorsque l'immeuble est exproprié ou qu'il est vendu de gré à gré pour éviter l'expropriation. L'acte juridique analogue à l'expropriation ne constitue pas non plus un cas de préemption. Il s'agit en particulier des aliénations faites en vue d'améliorations du sol (art. 703 CC). L'acquisition faite pour exécuter une oeuvre de caractère public, qui, selon le 2^e alinéa, exclut le cas de préemption, dépasse la notion de l'expropriation et de l'acte analogue à l'expropriation; c'est voulu. En règle générale, l'existence de droits de préemption ne doit pas empê-

cher une collectivité d'exécuter des oeuvres de caractère public. Quant à savoir ce que l'on considère comme une oeuvre de caractère public, on renvoie à la disposition détaillée de l'article 63, 1^{er} alinéa, lettre g, du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural. Si le cas de préemption est nié, la collectivité n'a pas à s'entendre avec le titulaire du droit de préemption. Celui-ci se retournera contre la seule partie contractante s'il estime devoir être indemnisé pour la perte - tout au moins effective - de son droit de préemption.

Le 2^e alinéa prescrit enfin que la réalisation forcée ne constitue pas un cas de préemption pour les droits de préemption conventionnels. Cette disposition crée une base légale claire pour l'article 51, 1^{er} alinéa, de l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation des immeubles.

En principe, le droit de préemption peut être exercé à l'occasion non seulement du premier cas de préemption, mais aussi de tout autre cas qui survient pendant la durée convenue prévue à l'article 216a. A vrai dire, les parties sont libres de convenir d'autre chose: elles peuvent, par exemple, limiter l'exercice du droit de préemption au premier cas de préemption qui se présente.

Article 216d Effets du cas de préemption, conditions

Le titulaire du droit de préemption sait qu'il sera informé de la conclusion du contrat de vente et de son contenu. En règle générale, cet avis incombe à l'aliénateur (1^{er} al.). Bien entendu, seules les clauses du contrat qui ont une signification pour l'exercice du droit de préemption devront être communiquées au titulaire. La communication ne doit pas revêtir de forme particulière.

L'avis obligatoire, qui incombe à l'aliénateur, ne peut pas être confondu avec celui que doit donner le conservateur du registre foncier, lequel se limite à informer les titulaires du droit de préemption des opérations auxquelles il procède au registre foncier sans qu'ils aient été prévenus (art. 969, 1^{er} al., CC rev.).

Selon le 2^e alinéa, la résiliation du contrat de vente, une fois le droit de préemption exercé, ne déploie aucun effet à l'égard du titulaire du droit de préemption (art. 115 CO). Toute autre solution ouvrirait la porte à des abus de droit (art. 2, 2^e al., CC, en liaison avec l'art. 156 CO).

Le titulaire du droit de préemption illimité doit reprendre l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers (3^e al.). Cette règle peut causer des difficultés lorsque la contreprestation de l'acheteur n'est pas de nature pécuniaire. Dans la mesure où un tel acte est encore réputé cas de préemption (art. 216c, 1^{er} al., CO rev.), la prestation convenue doit être convertie en une créance pécuniaire.

Article 216e Exercice, péremption

La possibilité d'exercer le droit de préemption après la survenance du cas de préemption est strictement limitée dans le temps. Selon le projet, le titulaire du droit de préemption a un délai de trois mois pour exercer son droit; il s'agit d'un délai (relatif) de péremption. Les parties contractantes sont libres de convenir d'un délai plus court. Celui-ci commence à courir au moment où le titulaire du droit de préemption a eu connaissance de la conclusion de la vente et du contenu du contrat (1^{er} al.). Le titulaire du droit de préemption ne doit connaître le contenu du contrat de vente que dans la mesure nécessaire à l'exercice de son droit. Si le titulaire du droit de préemption n'a pas été informé complètement sur le cas de préemption, le délai de péremption ne commence pas à courir. En vertu du principe de la bonne foi (art. 2, 1^{er} al., CC), le titulaire du droit de préemption s'efforcera cependant, suivant les circonstances, de recueillir lui-même les informations manquantes.

Le délai est respecté lorsque la déclaration d'exercice est parvenue dans les trois mois à l'aliénateur grevé du droit de préemption. Si, dans l'intervalle, un nouveau propriétaire a déjà été inscrit au registre foncier, la déclaration d'exercice doit lui être adressée, car seul le propriétaire inscrit

est en mesure de procurer la propriété sur l'immeuble au titulaire du droit de préemption.

L'annotation du droit de préemption au registre foncier a - comme l'inscription du transfert de propriété (art. 656, 1^{er} al., CC) - un caractère constitutif (ATF 85 II 565 s.). En conséquence, si le droit de préemption n'est pas annoté et si l'acquéreur n'a pas repris conventionnellement le droit de préemption (art. 175 CO), le titulaire du droit de préemption pourra seulement poursuivre l'aliénateur pour inexécution du pacte de préemption (art. 97, 1^{er} al., CO, en liaison avec l'art. 184, 1^{er} al., CO).

Le projet renonce à instituer un délai de préemption absolu, en plus du délai relatif. Le délai de 10 ans est applicable subsidiairement (art. 127 CO).

322 Glissements de terrains

Article 660a

Cet article restreint la portée du principe de l'intangibilité des limites (art. 660 CC). Cette disposition autorise les cantons à désigner les territoires en mouvement permanent et à les soumettre à une réglementation dérogatoire, selon laquelle les limites, à l'intérieur du périmètre désigné par le canton, suivent en principe le terrain.

Le nombre des territoires en mouvement permanent, pour lesquels une réglementation juridique dérogatoire est aménagée, est relativement faible (env. 4 pour cent de la surface totale de la Suisse). A cela s'ajoute que le type, la cause, la durée et l'intensité des mouvements de terrain se présentent différemment selon les cantons et les régions. En accord avec la majorité des personnes consultées, on a en conséquence renoncé à donner en droit fédéral la définition et la désignation des territoires à soumettre à des normes spéciales. La disposition générale du 2^e alinéa doit en revanche exprimer l'idée que la nature de ce qui recouvre le sol, l'utilisation du sol, ainsi que la valeur de l'immeuble

concerné sont des critères déterminants qui doivent être pris en considération.

Le 3^e alinéa permet de tenir compte du besoin de publicité (communication aux propriétaires fonciers touchés et mention au registre foncier).

Article 660b

Quant aux glissements de terrain proprement dits ils ont le plus souvent lieu de manière inégale, ce qui peut rendre difficile, voire impossible une utilisation appropriée de l'immeuble, en particulier celle des terrains équipés ou construits. Pour permettre une utilisation du sol appropriée, qui comprend aussi les rapports juridiques concernant les immeubles, il faut alors prévoir la possibilité d'améliorer les limites. Cet article accorde dans ce but, aux propriétaires fonciers concernés, une prétention de droit privé à ce que des limites devenues inappropriées à la suite de glissements de terrain soient fixées de nouveau; la plus-value ou la moins-value qui en résulte devra être compensée.

La prétention de droit privé à la rectification des limites s'ajoute à la possibilité de prendre des mesures d'améliorations du sol par le biais du droit public (art. 702 CC). Mais, comme les cantons n'ont fait qu'un usage partiel de cette possibilité et qu'ils en ont diversement usé, une solution uniforme et valable pour l'ensemble du pays s'impose quant à une prétention de droit privé.

Articles 668, 3^e alinéa, et 973, 2^e alinéa

L'entorse au principe de l'intangibilité des limites pour des territoires déterminés influe sur d'autres dispositions du code civil relatives aux droits réels. Ainsi la présomption d'exactitude des plans cadastraux (art. 668 CC) n'est plus valable car, pour ces territoires, l'exactitude des limites (c'est-à-dire la concordance des limites avec le terrain)

n'est garantie que pour le moment où la mensuration est effectuée. Pour la même raison la foi publique (art. 973 CC) attachée à de telles limites doit aussi être exclue.

Article 703, 3^e alinéa

Ce complément ne crée aucun droit nouveau, mais doit se comprendre - en tant que réserve au sens impropre - comme un renvoi à cette possibilité.

323 Etablissement des titres hypothécaires

Article 857

Aujourd'hui, la cédule hypothécaire et la lettre de rente doivent être signées par le conservateur du registre foncier et par une autorité ou un service de l'administration désigné par le droit cantonal (art. 857, 2^e al., CC). Des experts de la commission chargée de la revision de l'Ordonnance sur le registre foncier ont suggéré de renoncer à la deuxième signature, estimée superflue. C'est pourquoi, le projet propose que le titre de gage ne soit signé à l'avenir que par le conservateur du registre foncier. Les cantons restent toutefois libres de faire contresigner le titre hypothécaire par la personne habilitée à dresser les actes authentiques.

Les 1^{er} et 3^e alinéas restent inchangés.

324 Engagement du bétail

Article 885

La revision ne porte que sur la perception des émoluments en cas d'engagement du bétail (2^e et 3^e al.). On ne voit pas pourquoi, en cas d'engagement du bétail, institution qui a perdu une part essentielle de sa portée première, on devrait appliquer d'autres règles de compétence pour fixer les émolu-

ments que celles applicables aux émoluments du registre foncier (art. 954, 1^{er} al., CC).

Les tarifs édictés par les cantons doivent - comme pour les émoluments du registre foncier - être approuvés par la Confédération. La proposition présentée correspond aux principes de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons.

325 Publicité du registre foncier

Article 970

La proposition de revision de la disposition sur la publicité du registre foncier vise avant tout à créer une base de droit fédéral pour permettre aux cantons de rendre accessibles d'une manière générale certaines opérations du registre foncier sans que la preuve d'un intérêt spécial doive être rapportée. Ainsi, une pratique de publication, utilisée de longue date en maints cantons, que le Tribunal fédéral a récemment qualifiée de contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral du 29.1.1988 = Pra. 77 no 143; ATF 112 II 422 s., consid. 4 à 6), sera-t-elle licite à l'avenir. La publication devra cependant reposer sur une base légale cantonale. Pour le reste, la revision proposée laisse intacte la possibilité pour les cantons d'accéder à des données du registre foncier à des fins publiques, en particulier à des fins fiscales.

Selon le droit en vigueur, le registre foncier est public (art. 970, 1^{er} al., CC) et, en même temps, son accès dépend de l'existence d'un intérêt vraisemblable (art. 970, 2^e al., CC). Le projet renonce à cette définition contradictoire de la publicité du registre foncier. Il se limite à permettre l'accès au registre foncier à celui qui invoque un intérêt légitime (1^{er} al.). Le droit de consulter le registre foncier comprend aussi le droit de s'en faire délivrer des extraits. Le droit de consulter le registre n'existe, cela va de soi, que pour autant qu'un intérêt digne de protection existe (ATF 111 II 48 s., consid. 3; ATF 109 II 208 s., consid. 3 à 5).

Une extension des intérêts actuellement protégés par le droit, qui permettent de consulter le registre foncier, n'est pas prévue. Il va de soi que l'intérêt invoqué doit se rapporter à un ou plusieurs immeubles ou à un ou plusieurs feuillets spécialement désignés. Par conséquent, cette condition n'a pas besoin de figurer dans la loi comme c'est le cas actuellement (art. 970, 2^e al., CC).

S'il n'est pas proposé que la consultation du registre foncier ait lieu en présence d'un fonctionnaire du registre foncier, c'est en raison des futures possibilités de traitement et de transfert des données qui feraient bientôt apparaître une telle limitation comme dépassée. A cet égard, on ne méconnaît pas que l'accès au registre foncier devra aussi être soumis à un contrôle dans l'intérêt de la protection des données. Une disposition correspondante se trouve déjà à l'article 111a de l'Ordonnance sur le registre foncier (RS 211.432.1) pour la tenue du registre foncier assistée par ordinateur.

Les cantons peuvent étendre et faciliter l'accès aux inscriptions du registre foncier à des personnes privées en ordonnant la publication de tous les transferts de propriété. Peuvent être publiées toutes les données qui sont nécessaires à une identification claire du propriétaire (nom, adresse, lieu) et de l'immeuble. Parle essentiellement en faveur de la publication proposée l'idée que l'on ne peut demander à des non-propriétaires de respecter les pouvoirs des propriétaires (art. 641, 2^e al., CC) que si ces derniers se sont fait connaître publiquement en tant que propriétaires. La tendance à l'anonymat, dans le domaine de la propriété foncière, ne sert pas l'intérêt des propriétaires.

Le projet tient compte des vœux justifiés de la protection des données et de la personnalité en ce sens que ni la cause ni la contreprestation offerte pour l'acquisition de la propriété ne peuvent être publiées.

Le 3^e alinéa reste inchangé.

Article 976

La revision de la disposition sur la radiation des droits réels éteints vise à décharger le registre foncier des inscriptions sans signification. Le conservateur ne devra pas, comme c'est le cas aujourd'hui (art. 976, 3^e al., CC), ouvrir une action civile. Au contraire, il pourra procéder à la radiation d'un droit éteint soit à la demande de la personne qui en est grevée formellement, soit d'office (1^{er} al.). Dans ce cas, il doit informer de la radiation celui qui formellement est ayant droit (2^e al., en liaison avec l'art. 969, 1^{er} al., CC rev.). C'est à la partie qui s'estime lésée dans ses droits d'ouvrir action en réinscription du droit radié (3^e al.). L'action correspondante n'est pas limitée dans le temps, tout comme l'action en rectification du registre foncier (art. 975 CC).

Les inscriptions, les annotations et les mentions de droit privé peuvent être radiées de cette manière. En fait, le conservateur ne peut procéder à la radiation que si le droit a perdu toute portée juridique. Ce sera le cas lorsque le droit avait une durée déterminée et que le délai ressort du registre foncier. Selon l'article 72 de l'Ordonnance sur le registre foncier, le conservateur est tenu, aujourd'hui déjà, de radier les annotations lorsque le temps indiqué dans l'annotation est écoulé. En pratique, une radiation à la demande d'une partie ou d'office s'impose cependant surtout lorsque, en cas de morcellement d'immeubles, l'épuration des servitudes n'a pas été exécutée correctement et de manière conséquente (art. 744 CC). La tâche la plus délicate pour le conservateur résulterait des cas où la radiation dépend manifestement de l'appréciation de certains faits extérieurs au registre foncier. Le conservateur peut, en se fondant sur la disposition proposée, radier par exemple un droit de prairie lorsque l'immeuble grevé a été entièrement construit. Si l'immeuble n'est pas construit et s'il est situé dans une zone à bâtir, le conservateur ne peut pas procéder d'office à

la radiation. Il doit renvoyer au juge la partie qui demande la radiation (art. 736 CC).

327 Ajournement de l'introduction du registre foncier

Article 46 tit. fin. CC

Le droit actuel ne permet pas de tenir le registre foncier fédéral au moyen de l'informatique. Selon les articles 111, 111a et 112 de l'Ordonnance sur le registre foncier, seules la tenue et l'organisation du registre foncier à l'aide de l'ordinateur sont licites. Le projet prévoit d'ajouter que les inscriptions portées dans une institution cantonale dont les effets sont assimilés à ceux du registre foncier peuvent être épurées, saisies, et tenues par la suite - temporairement - à l'aide de l'ordinateur. De telles possibilités ne doivent exister que là où les inscriptions en sont venues à manquer de clarté au point que les frais d'épuration ne se justifieraient plus sans la mise en oeuvre de l'ordinateur. Cette possibilité, introduite comme 3^e alinéa de l'article 46 du titre final, pour le reste inchangé, doit permettre aux cantons d'introduire le registre foncier fédéral en épuisant toutes les possibilités du traitement électronique des données.

La mise en oeuvre du traitement électronique des données au sens du 3^e alinéa doit être autorisée par le Conseil fédéral. L'autorisation ne sera accordée que si le contrôle du système prévu à l'article 111, 1^{er} alinéa, de l'Ordonnance sur le registre foncier a été effectué.

4 Effets sur l'état du personnel et conséquences financières

41 Conséquences pour la Confédération

En principe, le droit foncier rural ne chargera pas l'administration fédérale d'un surcroît de travail. Certes, le Département de justice et police, compétent en la matière, sera

probablement plus sollicité durant la phase d'introduction pour renseigner sur les questions relatives à l'application. Mais, comme par le passé, il aura essentiellement à prendre position, à l'attention du Tribunal fédéral, sur des recours de droit administratif. Le Tribunal fédéral, qui devra statuer, comme autorité de dernière instance, sur les décisions des autorités cantonales compétentes en matière d'autorisation, ne devrait pas être chargé notablement plus que par le passé; plusieurs cantons ont en effet introduit la procédure d'opposition prévue par la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale. Dans l'ensemble, on peut présumer que les charges supplémentaires de la Confédération seront très modestes quant au personnel; l'infrastructure existante suffira.

L'exécution proprement dite de la loi est l'affaire des cantons; les autorités compétentes en matière d'autorisation et celles habilitées à former opposition relèvent des cantons. Il en résultera pour eux une certaine charge supplémentaire quant au personnel. Les cantons doivent désigner ces autorités ou confier les tâches en question aux autorités existantes. Dans les cantons ayant déjà introduit la procédure d'opposition en vertu des articles 18 et suivants de la loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, le surcroît de travail sera modeste. Etant donné qu'on ne dispose pas de statistiques par canton sur les transferts d'entreprises et d'immeubles agricoles, il n'est pas possible de quantifier de façon précise l'augmentation de travail correspondante. Les conservateurs du registre foncier auront à faire face à une tâche supplémentaire du fait de leur obligation, nouvelle, d'informer sur les transferts d'entreprises et d'immeubles agricoles. Par contre, la tenue du registre foncier sera simplifiée sur le plan administratif.

Dans le Sixième rapport sur l'agriculture, le Conseil fédéral a prévu la revision des bases légales du droit foncier rural (FF 1984 III 564). De plus, le projet de loi sur le droit foncier rural est annoncé dans le Rapport sur le programme de la législature 1987-1991 (FF 1988 I 353, ch. 2.22, sous "loi sur la propriété foncière rurale"). On n'y a par contre pas mentionné qu'avec le présent message un projet de loi fédérale sur la revision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) sera aussi présenté. En effet, au cours de la procédure de consultation relative à l'avant-projet de loi fédérale sur le droit foncier rural, différents problèmes furent soulevés qui incitèrent à élaborer ce second projet (voir ch. 11 et 12). Il s'agit là de points plutôt secondaires ayant un rapport plus ou moins étroit avec le premier projet (Loi fédérale sur le droit foncier rural). C'est pourquoi on a renoncé à un message spécial sur les revisions partielles du code civil et du code des obligations.

Les restrictions du pouvoir de disposer en cas d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (interdictions de partage matériel et de morcellement, procédure d'opposition), prévues par le projet de loi, sont compatibles avec le droit européen. Les Communautés européennes (CE) n'ont pris ou envisagé aucune disposition concernant expressément le droit foncier rural. Il n'y a pas non plus dans ce domaine de recommandations ni de résolutions du Conseil de l'Europe. Il n'existe pas d'obligations contractuelles touchant le droit foncier rural dans le cadre de l'Association européenne de libre échange (AELE). Ainsi, ni l'objet, ni le champ d'application du droit foncier rural ne sont en principe touchés par le droit européen. Quant aux dispositions de l'Accord général sur les tarifs douaniers (GATT), le fait de privilégier certaines structures agricoles n'est qu'une extension des mesures de protection non tarifaires.

+ On renvoie au chiffre 212.2 quant aux considérations relatives à la politique structurelle et économique.

7 Bases juridiques

71 Constitutionnalité

La loi fédérale sur le droit foncier rural est basée sur les articles 22^{ter}, 31^{bis}, 3^e alinéa, lettre b, et 64 de la constitution fédérale.

L'article 22^{ter}, 2^e alinéa, autorise la Confédération à prévoir, par voie législative et pour des motifs d'intérêt public, des restrictions de la propriété.

L'article 31^{bis}, 3^e alinéa, lettre b (article sur l'agriculture), charge la Confédération d'édicter, lorsque l'intérêt général le justifie et en dérogeant, s'il le faut, au principe de la liberté du commerce et de l'industrie, des dispositions "pour conserver une population paysanne forte, assurer la productivité de l'agriculture et consolider la propriété rurale".

L'article 64 fixe la compétence législative de la Confédération dans le domaine du droit civil et sert de base constitutionnelle aux dispositions de droit privé du projet, notamment aux droits de préemption ordinaires et de droit agraire ainsi qu'au droit successoral paysan.

La réglementation du droit foncier rural proposée renferme des règles qui relèvent aussi bien du droit privé que du droit public. Les restrictions apportées à la propriété ont dû être harmonisées avec la garantie de la propriété. Pour cela, on est parti de l'idée que le Tribunal fédéral et la doctrine dominante plaçaient en principe sur le même rang la garantie de la propriété et les autres dispositions constitutionnelles qui contribuent à modeler le contenu de la propriété (voir, par ex., ATF 105 Ia 336 et références citées, ainsi que, parmi de nombreux auteurs, Jörg Paul Müller/Stefan Müller: Grundrechte, Besonderer Teil, Berne 1985, p. 291 ss).

Il découle de ce principe que le contenu constitutionnellement garanti de la propriété se concrétise par l'épuisement des compétences législatives de la Confédération fondées sur la constitution.

Cette concrétisation découle d'abord de l'article constitutionnel sur l'agriculture (31^{bis}, 3^e al., let. b, Cst.), puis des dispositions législatives fondées sur cet article. Celles-ci reposent de tout temps sur la considération que la population paysanne et l'agriculture ont toujours été réputées menacées dans leur existence et que la Confédération a été, en conséquence, tenue de prendre les mesures nécessaires à l'exécution de son mandat constitutionnel. Par "conserver une population paysanne forte" et "assurer la productivité de l'agriculture", la constitution définit les objectifs essentiels de la politique agricole suisse. En revisant le droit foncier rural, le législateur doit créer un instrument équilibré qui satisfasse à cet objectif de politique structurelle, d'une part, en tenant compte des structures traditionnelles (exploitation familiale), d'autre part, en assurant l'harmonisation avec les exigences d'intérêt général d'une politique de l'entreprise agricole qui tienne compte des particularités suisses. Une telle réglementation dont l'objectif principal est de consolider la propriété foncière rurale implique que les pouvoirs des propriétaires soient diversément définis. Elle démontre aussi que le champ d'application de la garantie de la propriété et celui de la liberté du commerce et de l'industrie se recoupent en droit foncier rural.

Les restrictions apportées au pouvoir de disposer par le droit foncier rural doivent être compatibles avec les garanties constitutionnelles. C'est pourquoi, il faut renoncer à un droit exclusif sur le sol agricole en faveur de l'exploitant à titre personnel. Les restrictions à l'acquisition de la propriété foncière rurale sont cependant licites pour autant qu'elles soient justifiées par un intérêt public suffisant. A vrai dire, le projet renforce considérablement la position de l'exploitant à titre personnel par rapport à d'autres intéressés au sol agricole, aussi bien sur le plan

du droit privé rural (droits de préemption, droit successoral) que dans le domaine du droit public (procédures d'autorisation et d'opposition). Mais le projet de loi opère aussi les différences requises par la constitution, en renonçant à l'exigence de l'exploitation à titre personnel lorsqu'elle ne serait pas commandée par des motifs de politique structurelle ou familiale.

Le champ d'application de la loi doit être soigneusement délimité à deux égards: il faut d'abord coordonner de façon appropriée le droit foncier rural et le droit sur l'aménagement du territoire. Il faut ensuite considérer que la portée admissible de l'atteinte du point de vue du droit constitutionnel est différente pour chacun de ces deux domaines.

Les interdictions de partage matériel et de morcellement proposées sont certes des atteintes sensibles à la liberté contractuelle et à la liberté de disposer. Mais elles se limitent à ce qui est matériellement nécessaire. Si d'autres intérêts publics prédominent, les interdictions ne sont pas applicables (améliorations foncières, corrections de limites, expropriations, réalisations forcées). Des exceptions sont en outre admises si les objectifs de politique agricole le permettent. Ainsi, par exemple, les cantons peuvent soustraire d'une manière générale les entreprises exploitées à temps partiel à l'interdiction de partage matériel.

Le projet des experts prévoyait une procédure d'autorisation pour l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles. Au vu des résultats de la procédure de consultation, le Conseil fédéral a décidé d'introduire une procédure d'opposition en lieu et place d'une procédure d'autorisation. Certes la constitutionnalité de la procédure d'autorisation n'a pas été contestée lors de la procédure de consultation. Mais, la procédure d'opposition porte une atteinte moins grave à la liberté de disposer et à la liberté contractuelle. C'est encore plus vrai pour une restriction justifiée par des motifs pertinents d'intérêt public. Cela est aussi vrai, en particulier, pour les motifs d'opposition que constituent le placement de capitaux, la spéculation et le prix illicitement élevé. Dans ces cas, comme pour la procédure d'opposition en

général, ces atteintes restent dans le cadre défini par l'intérêt public. Il n'est pas compatible avec les objectifs visés actuellement par l'article sur l'agriculture de laisser au seul marché libre le soin de déterminer l'accès au sol agricole et l'évolution des prix pour le facteur de production que représentent les terres agricoles. Une juste conception de la garantie de la propriété ne saurait se prêter à favoriser des développements indésirables du point de vue de la politique agricole, alors que le législateur doit justement les combattre par tous les moyens appropriés en vertu du mandat constitutionnel qu'il a expressément reçu.

La loi fédérale sur le droit foncier rural se passe en principe d'ordonnance. Font exception les délégations de compétence législative au Conseil fédéral prévues par les articles 11, 2^e alinéa, et 90, 2^e alinéa. A l'article 11, 2^e alinéa, il s'agit de la compétence d'édicter des règles d'exécution en rapport avec le calcul de la valeur de rendement. Cette compétence existe déjà, mais reçoit maintenant une nouvelle base légale dans la loi fédérale sur le droit foncier rural.

L'article 90, 2^e alinéa, donne au Conseil fédéral la compétence d'édicter des dispositions d'exécution pour déterminer quels immeubles agricoles peuvent être soustraits à l'obligation générale de la mention prévue par l'article 90, 1^{er} alinéa, s'agissant de leur appartenance à une entreprise agricole, et à quelles conditions une telle mention peut être radiée d'office. Il s'agit là de dispositions d'exécution qui ne nécessitent pas une ordonnance spécifique, mais qui peuvent faire l'objet d'une modification de l'Ordonnance sur le registre foncier (RS 211.432.1).

Données statistiques sur le marché foncier rural

I. Structures des exploitations agricoles

1. Exploitations d'après les catégories d'activités⁴³⁾

Catégories d'activités	1975	1980	1985
Total	133 126	125 274	119 731
Exploitations à titre principal ⁴⁴⁾	76 873	72 298	68 356
dont:			
Exploitations avec activité complémentaire	12 052	11 129	11 298
Exploitations à titre accessoire	56 253	52 976	51 375
dont:			
petits producteurs	19 211	19 013	19 538

2. Exploitations agricoles par cantons, 1985^{45/46)}

ZH	7 909	(4 637)	AR	1 407	(985)
BE	22 606	(14 678)	AI	884	(763)
LU	7 826	(6 201)	SG	8 251	(5 639)
UR	1 088	(667)	GR	5 571	(3 146)
SZ	2 596	(2 067)	AG	7 708	(3 906)
OW	1 172	(872)	TG	5 474	(3 753)
NW	761	(599)	TI	4 499	(865)
GL	749	(522)	VD	8 220	(5 428)
ZG	903	(718)	VS	15 033	(2 207)
FR	6 433	(4 396)	NE	1 830	(1 223)
SO	3 059	(1 672)	GE	711	(426)
BS	52	(13)	JU	1 872	(1 362)
BL	1 743	(960)			
SH	1 374	(651)	CH	119 731	(68 356)

3. Exploitations à titre principal d'après leur surface⁴⁷⁾

Exploitations dont la surface productive mesure ...ha	1965	1975	1985
Total	100 455	76 873	68 356
0 - 1,00	1 524	914	829
1,01 - 5'00	15 693	5 696	3 842
5,01 - 10'00	36 557	20 334	12 982
10,01 - 20'00	36 275	35 233	31 681
20,01 - 50'00	9 742	13 877	17 957
50,01 +	664	819	1 065

4. Exploitations agricoles d'après le nombre des parcelles⁴⁸⁾

Parcelles par exploitation	Nombre des exploitations		
	1965	1975	1985
Total	138 355	118 481	87 009
1	29 354	25 475	14 341
2	22 434	19 292	12 717
3 - 5	38 691	34 851	27 404
6 - 10	23 387	21 714	19 131
11 - 15	9 851	7 588	6 592
16 - 25	8 106	5 498	4 074
26 - 50	5 037	3 077	2 013
51 +	1 495	986	737

II. Situation financière

1. Actifs et dettes des entreprises exploitées par leur propriétaire^{49/50)}

	Exploitations de plaine			Exploitations de montagne		
	Actifs	Dettes	en % de l' actif	Actifs	Dettes	en % de l' actif
1976	415 371	180 520	43	273 242	123 877	45
1978	452 268	195 254	43	294 710	142 743	48
1980	479 089	195 855	41	331 041	161 092	49
1982	524 397	216 824	41	357 785	171 025	48
1984	568 035	236 852	42	404 298	192 364	48
1986	622 744	257 133	41	447 333	217 584	49

2. Evolution de la situation financière d'exploitations en propriété comparables, 1974-1980⁵¹⁾

	Exploita- tions de plaine Début de 1974	Croissance de 1974 à fin 1980		Exploita- tions de montagne Début de 1974	Croissance de 1974 à fin 1980	
	Fr.	Fr.	%	Fr.	Fr.	%
Actifs	373 273	169 759	45	248 326	109 792	44
Dettes	161 415	16 073	10	108 073	18 380	17
Capital propre	211 858	153 686	73	140 253	91 412	65
Capital propre épuré ⁵²⁾	211 858	138 765	65	140 253	84 237	60

III. Conditions de propriété

1. Surface des exploitations (sans forêt) d'après le mode de faire-valoir⁵³⁾

Catégories	Répartition en %			1985 ha
	1965	1975	1985	
Total	100	100	100	1 097 122
Terres en propre	64	58	57	622 626
Terres prises à ferme	} 36	41	42	459 299
Terres en usufruit ⁵⁴⁾		1	1	15 161

2. Répartition des surfaces exploitées (sans les forêts) selon les conditions de propriété⁵⁵⁾

Exploitations avec seulement:	Répartition de la surface, ‰					
	terrain en propre		terrain à ferme		terrain en usufruit	
	1975	1985	1975	1985	1975	1985
Total	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Terrain en propre	364	304	-	-	-	-
Terrain en propre et à ferme	595	642	534	606	-	-
Terrain en propre et en usufruit	11	15	-	-	337	378
Terrain à ferme	-	-	420	337	-	-
Terrain à ferme et en usufruit	-	-	15	16	136	123
Terrain en usufruit	-	-	-	-	104	189
Terrain en propre, à ferme et en usufruit	30	39	31	41	423	310

3. Mode d'acquisition des terres en propre⁵⁶⁾

Les terres ont été acquises:	nombre de cas	surface, %	
	1985	1975	1985
du père ou de la mère, de leur vivant	51 270	48	55
du père ou de la mère par voie de succession	29 693	29	22
d'autres parents	6 696	5	4
d'autres parents par voie de succession	3 423	2	2
de personnes étrangères à la famille	23 374	14	12
d'une autre manière	4 219	2	5
Total	118 675	100	100

4. Propriétaires des terrains pris à ferme ou en usufruit⁵⁷⁾

	nombre de cas	surface, %	
	1985	1975	1985
Confédération	1 665	1	1
Cantons	2 976	2	2
Communes	24 465	15	16
Autres personnes morales	6 916	7	7
Père ou mère de l'exploitant	6 498	12	10
Parents de l'exploitant	10 025	7	7
Autres personnes	57 522	56	57
Total	110 067	100	100

5. Structure des acheteurs en % de la surface vendue^{58/59)}

Paysan	61,7	Gravier/construction	5,9
Horticulteur	1,1	Personne morale	3,9
Personne seule	13,0	Etat	10,5
Groupe de personnes	1,4	inconnu	2,5

6. Structure des vendeurs en % de la surface vendue⁶⁰⁾

Paysan	20,3	Gravier/construction	0,6
Horticulteur	0,5	Personne morale	7,2
Personne seule	32,1	Etat	3,5
Groupe de personnes	31,6	inconnu	4,2

7. Raisons de la vente en % des ventes effectuées⁶¹⁾

Communauté héréditaire	35,6	Age	37,3
Difficultés financières	13,6	Peur du nouveau droit foncier	3,4
Emigration	3,4	Autres raisons	6,8

8. Raisons de l'achat en % des achats effectués⁶²⁾

Maintien de l'exploitation des terrains à ferme	53,3	Meilleur emploi des bâtiments	18,3
Augmentation du revenu	20,0	Situation financière	16,6
Réduction du revenu accessoire	5,0	Achat en remploi	13,3
Assurance à long terme des moyens d'existence	100,0	Meilleure utilisation du travail	20,0
Meilleure emploi des machines	33,3	Autres	28,3

9. Indications supplémentaires sur le marché foncier, canton de Berne⁶³⁾

Surface cultivable	200 000 ha
Terrain en propre pendant 30 ans:	120 000 ha
acheté des père et mère et des parents	111 000 ha
acheté de gré à gré	9 000 ha
surface par an	300 ha
en % de la surface cultivable	0,15 %

10. Droit de préemption⁶⁴⁾

Réquisition d'inscription des contrats de vente	9314	
Contrat grevé d'un droit de préemption	569	6,1 %
Exercice du droit de préemption	17	2,98 %
Inscription du préempteur	1	0,17 %
Avis envoyés	2794	
Relation avis/exercice		0,60 %
Relation avis/inscription		0,04 %

IV. Evolution des prix

1. Evolution des prix du sol par m² en fr.⁶⁵⁾

	ZH-zone à bâtir, habitation	BE-zone à bâtir	BE-zone agricole
1976	135.2	73.9	3.0
1978	159.4	84.9	2.9
1980	162.4	109.3	5.9
1982	194.5	125.4	8.7
1984	235.9	143.0	8.5
1985	267.3	136.1	10.0

2. Evolution des prix du sol par m² en fr.⁶⁶⁾

	ZH-Wein- land	ZH-Ober- land	Lac/ Singine	Berne	Total
1976	5.34	3.81		3.17	4.40
1978	4.85	4.11	3.77	3.23	4.16
1980	7.70	7.13	4.12	8.91	6.45
1982	12.60	7.94	7.42	13.71	9.30
1984	16.92	13.58	6.65	16.60	13.27
1986	10.60	9.49	9.26	12.48	10.51

3. Evolution des prix du sol indexés: 1976-85⁶⁷⁾

	ZH-zone à bâtir, habitation	BE-zone à bâtir	BE-zone agricole	régions témoins ⁶⁸⁾
1976	100	100	100	100
1978	117.90	114.91	96.04	94.57
1980	120.12	147.83	193.40	146.66
1982	143.86	169.74	288.49	211.26
1984	174.48	193.46	281.52	301.46
1985	197.71	184.18	330.03	266.62

4. Modes de formation des prix⁶⁹⁾

	Nombre d'indications en %	Prix moyen par m ² en fr.
Adjudication au plus offrant	15	14.65
Prix fixe (fixé par le vendeur)	41	11.50
Prix fixe (fixé par l'acheteur)	15	8.75
Négociations sur le prix entre le vendeur et l'acheteur	27	11.30
Calcul de la valeur de rendement ⁷⁰⁾	2	(9.70)

5. Modes de financement des achats d'immeubles en % du prix de vente⁷¹⁾

Hypothèques	40,4	Parents	4,9
Exploitation agricole (économies)	20,1	Héritage	21,8
Crédits d'investissements	1,5	Autres moyens	0,2
Vente de terrains à bâtir	11,1		

- 1) Cf. R. Hotz, "Bäuerliches Grundeigentum", RDS 113 (1979) II, p. 117 ss.; P. Pidoux, Droit foncier rural, RDS 113 (1979) II, p. 395 ss.
- 2) Cf. O.K. Kaufmann, "Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz", St-Gall 1946, p. 25 ss.; R. Steppacher, "Rechtsvereinheitlichung als Rechtserneuerung - Die Bauern und die Vereinheitlichung des Privatrechts auf Bundesebene in der Schweiz", Zeitschrift für Neuere Rechtsgeschichte, 9e année, Vienne 1987, p. 152 ss.; R. Jenny, "Bäuerliches Bodenrecht, für eine umfassende, umweltgerechte Agrarpolitik", Berne 1987, p. 28 ss.; D. Degiorgi, "Verfügungsbeschränkungen im bäuerlichen Bodenrecht", Bâle 1988, p. 9 ss.
- 3) Cf. Arrêté du Conseil fédéral instituant des mesures contre la spéculation sur les terres et contre le surendettement, ainsi que pour la protection des fermiers du 19 janvier 1940.
- 4) Cf. Message à l'appui d'un projet de loi sur le maintien de la propriété foncière rurale du 30 décembre 1947, FF 1948 I 25 ss.
- 5) Cf. P. Liver, "Fragen des neuen landwirtschaftlichen Bodenrechts", RDS 68 (1949), p. 31 ss.
- 6) Cf. Division de la justice, Avant-projet V de mars 1963; Rapport du 4 mai 1963 du Département fédéral de justice et police concernant l'avant-projet V de la Commission d'experts pour la revision de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale.
- 7) Cf. H. Huber, "Rechtsgutachten über die Verfassungsmässigkeit des Vorentwurfs V vom März 1963 für die Revision des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951, insb. über die Verfassungsmässigkeit der vorgesehenen Schaffung einer Zonenordnung", du 21 novembre 1964.
- 8) Cf. Message complémentaire à l'appui d'un projet révisé de loi fédérale modifiant le droit civil rural du 8 mars 1971, FF 1971 I 753 ss.
- 9) Cf. Rapport sur l'état et l'évolution de l'utilisation du sol et de l'urbanisation en Suisse (Rapport sur l'aménagement du territoire 1987), FF 1988 I 822 ss.
- 10) Cf. Motion CN Ruffy du 9 octobre 1986. Elle demande une statistique fédérale sur le prix des terrains. La motion a été transmise par le Conseil national le 20 mars 1987. Actuellement, le programme national de recherche 22 s'occupe aussi des mécanismes du marché foncier rural.
- 11) Aujourd'hui, une procédure d'opposition est connue dans les cantons suivants: BE, SZ, NW, GL, ZG, FR, SO, BL, SH, AI, SG, GR, TG, VD, NE, JU et ZH.
- 12) Cf. P. Caroni, "Schlussbericht zur Frage der Revisionsbedürftigkeit des Vorkaufsrechts des ZGB, OR und EGG,

erstattet im Auftrag des Bundesamtes für Justiz", Berne 1980, p. 1 ss.; A. Meier-Hayoz, "Vom Vorkaufsrecht", RJB 92 (1956), p. 316 ss.

- 13) Cf. BO N 1972 1164.
- 14) Les fonctions mentionnées et les titres des membres de la commission se réfèrent au moment de la nomination.
- 15) Cf. FF 1984 III 562.
- 16) Cf. Message concernant l'initiative populaire "ville-campagne contre la spéculation foncière" du 16 décembre 1985, FF 1986 I 153 ff., spécialement 172.
- 17) Cf. W. Neukomm/A. Czettler, "Das bäuerliche Erbrecht", Brugg 1982, p. 53 s.
- 18) Cf. "Betriebswirtschaftliche Begriffe in der Landwirtschaft", 4e éd., Landwirtschaftliche Lehrmittelzentrale, 3051 Zollikofen.
- 19) Cf. Sixième rapport sur la situation de l'agriculture suisse et la politique agricole de la Confédération, FF 1984 III 565 ss.
- 20) Cf. Message concernant la révision partielle de la loi du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles du 11 mai 1977, FF 1977 II 584 ss.
- 21) Cf. B. Studer/E. Hofer, "Das landwirtschaftliche Pachtrecht", Brugg 1987, p. 204.
- 22) Cf. W. Neukomm/A. Czettler, (note 17) p. 124 s.
- 23) Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 7 mai 1986, p. 45 s.
- 24) Cf. E. Hofer, "Die neue Konzeption der Ertragswert-schätzung in der Schweiz", thèse EPFZ 6762, p. 261 ss.
- 25) Cf. B. Studer/E. Hofer, (note 21) p. 232.
- 26) Cf. P. Salzgeber, "Art. 619 ZGB - Zum Gewinnanteilsrecht der Miterben bei Einräumung eines Kaufsrechts", RSJ 81 (1985), p. 153 ss., spécialement p. 155 ss.
- 27) Selon P. Liver, "Zum Gewinnanteilsrecht der Miterben", RNRF 54 (1973), p. 6 ss., un gain réalisé doit être partagé - de lege lata - même si la chose a été reprise à sa valeur vénale.
- 28) Cf. pour: P. Piotet, L'annotation au registre foncier du droit au gain des cohéritiers et autres créanciers (art. 619^{quinquies} CC), RNRF 63 (1982), p. 1 ss., spécialement p. 5 s.; R. Schwager, "Das bäuerliche Gewinnanteilsrecht in der Zwangsvollstreckung gegen den Uebernehmer", RSJ 77 (1981), p. 308 ss., spécialement p. 310; contre: P. Liver, "Die Vormerkung des Gewinnanspruchs der Miterben gemäss dem revidierten Art. 619 ZGB", RNRF 62 (1981), p. 129 ss., spécialement p. 131 s.
- 29) Cf. déjà E. Huber, "Erläuterungen zum Vorentwurf", vol. 1, Berne 1914, p. 466; A. Homberger, Commentaire zurichois IV/3, Zurich 1938, n. 65 à l'art 959: "Der Gesetzgeber hätte einfacher und systematisch richtiger

die Sicherstellung der Miterben durch ein gesetzliches Pfandrecht analog zu Art. 837 Ziff. 2 erreicht."

- 30) Cf. Heidi Etter-Strebel, "Die Interessenlagen von Ehefrau und Kind im bürgerlichen Bodenrecht", thèse de droit, Zurich 1987, p. 255.
- 31) Cf. H. Deschenaux/P.-H. Steinauer, *Le nouveau droit matrimonial*, Berne 1987, p. 95 s.
- 32) Cf. A. Bühler, "Zwei Lücken der Gesetzgebung über den Kindskauf (Art. 218^{quinquies} OR)", RSJ 72 (1976), p. 374 ss., spécialement p. 376 ss.
- 33) Cf. P. Pidoux, (note 1) p. 430 ss.
- 34) Cf. P. Tuor/V. Piconi, *Commentaire bernois III/2*, Berne 1964, n. 8 et 15 ss. à l'art. 538.
- 35) Cf. A. Escher, *Commentaire zurichois III/2*, Zurich 1960, n. 49 à l'art. 620 CC.
- 36) Dans l'ATF 90 II 135 ss. le Tribunal fédéral a émis un avis contraire pour empêcher un exercice abusif du droit de préemption.
- 37) Cf. P. Liver, "Schweizerisches Privatrecht V/1", Bâle 1977, p. 148; H.-P. Friedrich, *Fehler in der Grundbuchvermessung*, RNRF 58 (1977), p. 153; A. Meier-Hayoz, *Commentaire bernois IV/1/2*, Berne 1964, n. 2 à l'art. 660.
- 38) Cf. A. Meier-Hayoz, *Commentaire bernois IV/1/3*, Berne 1975, n. 79 à l'art. 682.
- 39) Cf. A. Meier-Hayoz, (note 38) n. 8 ss. à l'art. 681.
- 40) Cf. A. Meier-Hayoz, (note 38) n. 67 ss. à l'art. 681.
- 41) Cf. H. Merz, "Zur zeitlichen Begrenzung des Kaufs- Vorkaufs- und Rückkaufsrechts", *Festgabe Simonius*, Bâle 1955, p. 235 ss., spécialement p. 239 ss.; P. Liver, *Commentaire zurichois IV/2a/1*, Zurich 1980, n. 137 ss. de l'introduction; Th. Guhl/H. Merz/M. Kummer, "Das schweizerische Obligationenrecht", Zurich 1980, p. 307.
- 42) Cf. A. Meier-Hayoz, (note 38) n. 162 et 168 à l'art. 681.
- 43) Cf. Recensement fédéral des entreprises 1985, *Structure des exploitations agricoles*, Berne 1985, p. 17.
- 44) Le chef d'exploitation se désigne comme agriculteur à titre principal et l'exploitation exige une somme de 1500 heures de travail par an au moins (estimation). Cf. *Structure*, (note 43) p. 13. Le terme d'exploitation à titre principal qui est à la base de la recherche statistique ne correspond pas au terme de l'article 8, 1er alinéa, du projet de loi fédérale sur le droit foncier rural.
- 45) Cf. *Structure*, (note 43) p. 23.
- 46) Les chiffres entre parenthèses désignent les exploitations à titre principal.
- 47) Cf. *Structure*, (note 43) p. 21.

- 48) Cf. *Structure*, (note 43) p. 56. Les parcelles ne coïncident pas nécessairement avec les immeubles au sens des droits réels (art. 665, 2e al., ch. 1 CC).
- 49) Cf. Sixième rapport sur la situation de l'agriculture suisse et la politique agricole de la Confédération, FF 1984 III 535 (tableau 27 [actualisé]).
- 50) Les données par entreprise correspondent à l'ensemble des actifs (y compris ceux qui concernent les activités accessoires) et des dettes comptabilisés. Les actifs enregistrés sous le poste entreprise correspondent à la valeur comptable du domaine et de l'inventaire fermier. D'une manière générale, la valeur comptable du domaine, qui oscille entre la valeur de rendement et la valeur d'estimation, ne tient pratiquement pas compte de la valeur vénale.
- 51) Cf. Sixième rapport sur la situation de l'agriculture suisse et la politique agricole de la Confédération, FF 1984 III 537 (tableau 28).
- 52) Il s'agit ici du capital propre épuré qui correspond à l'épargne.
- 53) Cf. *Structure*, (note 43) p. 48.
- 54) Les terres en usufruit avaient une importance autrefois, surtout pour les bourgeoisies et toute corporation analogue. Cf. *Structure*, (note 43) p. 48.
- 55) Cf. *Structure*, (note 43) p. 49.
- 56) Cf. *Structure*, (note 43) p. 50.
- 57) Cf. *Structure*, (note 43) p. 51.
- 58) Cf. H. Popp/R. Schwarzenbach/E. Kälin, Programme national de recherche 22 ("Utilisation du sol en Suisse"), "Der Bodenmarkt in der Landwirtschaftszone", Troisième rapport intermédiaire du 31 juillet 1988, p. 22.
- 59) Les chiffres se basent sur une enquête relative aux mutations immobilières dans les régions de: Zürcher-Weinland, Zürcher-Oberland, Lac/Singine (FR) et Berne.
- 60) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 29.
- 61) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 47.
- 62) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 49. On a admis l'indication de plusieurs raisons.
- 63) Cf. Ruedi Baumann, Programme national de recherche 22 ("Utilisation du sol en Suisse"), "Die Einflussfaktoren auf die Bodenpreise in der Landwirtschaftszone", Premier rapport intermédiaire du 30 septembre 1987, p. 3 ss.
- 64) Les chiffres suivants se basent sur une enquête faite dans le canton de Soleure sur les mutations intervenues entre 1953 et 1956, FF 1970 I 825.
- 65) Pour le canton de Zurich: "Statistische Berichte des Kantons Zürich", sur plusieurs années. Pour le canton de Berne: Intendance cantonale des impôts/Evaluation

* officielle des biens-fonds et des forces hydrauliques,
Statistique des prix d'achat, sur plusieurs années.

- 66) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 10.
- 67) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 18 [représentation numérique].
- 68) Il s'agit ici des régions témoins mentionnées à la note 59.
- 69) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 56.
- 70) Le prix du mètre carré montre clairement que l'estimation de la valeur de rendement n'était finalement pas décisive pour la fixation du prix. Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 57.
- 71) Cf. *Bodenmarkt*, (note 58) p. 59.

Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

Projet

du

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu les articles 22^{ter}, 31^{bis}, 3^e alinéa, lettre b, et 64 de la constitution;
vu le message du Conseil fédéral du 19 octobre 1988¹⁾,

arrête:

Titre premier: Dispositions générales

Chapitre premier: Objet et champ d'application

Section 1: Objet

Article premier

La présente loi contient des dispositions qui:

- a. Règlent l'acquisition des entreprises agricoles et des immeubles agricoles;
- b. Limitent l'engagement des immeubles agricoles;
- c. Limitent le partage des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles.

Section 2: Champ d'application

Art. 2 Champ d'application général

¹ La présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui:

- a. Sont situés en tout ou en partie dans la zone agricole;
- b. Sont situés en tout ou en partie dans une zone à protéger, dans la mesure où l'utilisation agricole en est licite.

² La loi s'applique en outre:

- a. Aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui ne sont pas situés dans la zone agricole ou dans une zone à protéger et qui font partie d'une entreprise agricole;
- b. Aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole;
- c. Aux immeubles situés en partie dans la zone agricole ou dans une zone à protéger et en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation;

¹⁾ FF 1988 III 889

- d. Aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.

³ La loi ne s'applique pas:

- a. Aux immeubles agricoles situés entièrement dans une zone à bâtir, auxquels le 2^e alinéa, lettre a, n'est pas applicable;
- b. Aux immeubles situés dans la zone agricole mais qui ne sont pas d'usage agricole, dans la mesure où l'article 3, 2^e alinéa, n'est pas applicable;
- c. Aux immeubles de peu d'étendue, qui ont moins de 10 ares, pour les vignes, ou moins de 25 ares, pour les autres terrains, et qui ne font pas partie d'une entreprise agricole.

Art. 3 Champ d'application spécial

¹ Les dispositions de la présente loi relatives aux immeubles agricoles s'appliquent, sauf dispositions contraires, aux parts de copropriété sur les immeubles agricoles.

² Les articles 17, 2^e alinéa, et 52, 2^e alinéa, s'appliquent aux immeubles qui font partie d'une entreprise accessoire non agricole étroitement liée à une entreprise agricole.

³ Les dispositions de la présente loi sur le droit au gain s'appliquent à toutes les entreprises et à tous les immeubles acquis par l'aliénateur en vue d'un usage agricole.

⁴ Les dispositions sur les améliorations de limites (art. 58) et les mesures destinées à prévenir le surendettement (art. 79 à 85) s'appliquent aussi aux immeubles de peu d'étendue (art. 2, 3^e al., let. c).

Art. 4 Dispositions spéciales sur les entreprises agricoles

¹ Les dispositions spéciales de la présente loi relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aux immeubles qui constituent, seuls ou avec d'autres immeubles, une entreprise agricole.

² Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales, dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole.

³ Les dispositions sur les entreprises agricoles ne s'appliquent pas aux immeubles agricoles qui:

- a. Font partie d'une entreprise agricole dont le maintien ne se justifie pas (art. 9);
- b. Peuvent être soustraits de l'entreprise agricole avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation.

Art. 5 Droit cantonal réservé

Les cantons peuvent:

- a. Soumettre les entreprises exploitées à temps partiel aux dispositions sur les entreprises agricoles, et limiter cet assujettissement aux entreprises ayant une surface minimale déterminée;
- b. Exclure l'application de la présente loi aux droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, corporations d'alpages, de forêts et autres collectivités semblables, à moins que ces droits ne fassent partie d'une entreprise agricole à laquelle les dispositions de la présente loi sur les entreprises agricoles sont applicables;
- c. Excepter de la procédure d'opposition l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles par les communes bourgeoises et les corporations de leur canton (art. 63), lorsque ces communes et corporations ont besoin de l'objet pour l'exécution d'œuvres de caractère public.

Chapitre deuxième: Définitions

Art. 6 Immeuble agricole

¹ Est agricole l'immeuble qui se prête à un usage agricole ou horticole.

² Sont assimilés à des immeubles agricoles les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, corporations d'alpages, de forêts et autres collectivités semblables.

Art. 7 Entreprise agricole

¹ Est une entreprise agricole l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à une entreprise de production agricole ou d'horticulture productrice exploitée à titre principal.

² Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

³ Doivent, en outre, être prises en considération:

- a. Les conditions locales;
- b. La possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer ou rénover ceux qui existent, lorsque l'exploitant peut supporter les dépenses correspondantes.

⁴ Une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant.

Art. 8 Entreprise exploitée à titre principal, entreprise exploitée à temps partiel

¹ Est exploitée à titre principal l'entreprise dont l'exploitation exige plus de la

moitié du potentiel de travail d'une famille paysanne et qui fournit un revenu supérieur à la moitié des revenus que celle-ci tire de son activité.

² Est exploitée à temps partiel l'entreprise qui ne remplit pas ces conditions.

Art. 9 Entreprise dont le maintien ne se justifie pas

¹ Une entreprise ne mérite pas d'être maintenue lorsqu'elle:

- a. Présente une structure d'exploitation défavorable, ou
- b. Est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie, depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni n'a eu lieu pour des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'article 31, 1^{er} alinéa, lettres e et f, de la loi fédérale du 4 octobre 1985¹⁾ sur le bail à ferme agricole.

² Seules les dispositions régissant les immeubles agricoles isolés s'appliquent aux entreprises agricoles dont le maintien ne se justifie pas.

Art. 10 Exploitant à titre personnel

¹ Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et dirige personnellement l'entreprise agricole.

² Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole.

Art. 11 Valeur de rendement

¹ La valeur de rendement 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 agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul).

² Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation.

Titre deuxième:

Restrictions de droit privé aux rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles

Chapitre premier: Partage successoral

Section 1: En général

Art. 12 Droit à l'attribution d'une entreprise agricole

¹ S'il existe dans une succession une entreprise agricole, tout héritier peut en

¹⁾ RS 221.213.2

demander l'attribution dans le partage lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

² Si aucun héritier ne demande l'attribution de l'entreprise pour l'exploiter lui-même ou si celui qui la demande ne paraît pas capable de l'exploiter, tout héritier réservataire peut en demander l'attribution.

³ Si l'entreprise agricole est attribuée à un héritier autre que le conjoint survivant, celui-ci peut demander, en l'imputant sur ses droits, la constitution d'un usufruit sur un appartement ou d'un droit d'habitation, si les circonstances le permettent. Les conjoints peuvent exclure ou modifier ce droit par contrat de mariage et pacte successoral.

Art. 13 Concours d'héritiers

¹ Si plusieurs héritiers remplissent les conditions de l'attribution, le disposant peut désigner, par testament ou pacte successoral, celui d'entre eux qui aura le droit de reprendre l'entreprise.

² Si plusieurs héritiers, qui remplissent les conditions de l'exploitation à titre personnel, demandent l'attribution, le droit de l'héritier légal à l'attribution prime celui de l'héritier institué.

³ Dans les autres cas, la situation personnelle des héritiers est déterminante pour l'attribution.

Art. 14 Sursis au partage

¹ Si le défunt laisse comme héritiers des descendants mineurs, les héritiers doivent maintenir la communauté héréditaire jusqu'à ce qu'il soit possible de décider si un descendant reprend l'entreprise pour l'exploiter lui-même.

² Si, toutefois, un héritier légal remplit les conditions de l'exploitation à titre personnel au moment de l'ouverture de la succession, l'entreprise doit lui être attribuée.

³ Si l'entreprise agricole est affermée pour un certain temps et qu'un héritier entende la reprendre pour l'exploiter lui-même, il peut demander que la décision sur l'attribution soit reportée; toutefois la décision devra être prise au plus tard une année avant la fin du contrat de bail à ferme.

Art. 15 Droit à l'attribution de parts de copropriété

S'il existe dans une succession une part de copropriété sur une entreprise agricole, tout héritier peut prétendre à l'attribution de cette part aux conditions auxquelles il pourrait demander celle de l'entreprise elle-même.

Art. 16 Droit à l'attribution en cas de propriété commune

¹ S'il existe dans une succession une participation, transmissible par succession, à des rapports de propriété commune, tout héritier peut demander de prendre la

part du défunt, aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole.

² S'il existe dans une succession une participation à des rapports de propriété commune et que ceux-ci prennent fin par la mort d'un propriétaire commun, tout héritier peut demander de coopérer à la place du défunt à la liquidation de la propriété commune aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole.

Art. 17 Biens meubles servant à l'exploitation, entreprise accessoire non agricole

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.).

² Si une entreprise accessoire non agricole est étroitement liée à une entreprise agricole, l'héritier qui invoque un droit à l'attribution peut exiger l'attribution des deux entreprises.

Art. 18 Partage de l'entreprise

Si l'entreprise agricole se prête, par son étendue et sa nature, à un partage en deux ou plusieurs entreprises offrant chacune à une famille paysanne de bons moyens d'existence, le partage peut être opéré de cette manière avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61, let. b).

Art. 19 Imputation sur la part héréditaire

¹ L'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même.

² L'entreprise est imputée au double de la valeur de rendement lorsqu'elle est reprise par un héritier réservataire qui n'entend pas l'exploiter lui-même ou n'en paraît pas capable.

³ Les biens meubles servant à l'exploitation sont imputés à la valeur qu'ils représentent pour ladite exploitation et l'entreprise accessoire non agricole à sa valeur vénale.

Art. 20 Augmentation de la valeur d'imputation

¹ Si, dans les dix années qui ont précédé son décès, le défunt a effectué des dépenses pour améliorer l'entreprise agricole, les cohéritiers peuvent demander que la valeur d'imputation soit augmentée en conséquence.

² L'augmentation équivaut à la différence entre les fonds investis par le défunt et l'augmentation de la valeur de rendement qui résulte de l'amélioration; elle diminue d'un dixième pour chaque année entière qui s'est écoulée entre l'amélioration et le décès.

³ Si l'imputation à la valeur de rendement entraîne un excédent du passif de la succession, la valeur d'imputation est augmentée en proportion, mais au maximum jusqu'à concurrence de la valeur vénale.

Art. 21 Restriction de la liberté du défunt de disposer

¹ Le disposant ne peut pas retirer à un héritier réservataire, qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable, son droit à l'attribution, en faveur d'un héritier qui n'entend pas exploiter l'entreprise lui-même ou n'en paraît pas capable ou en faveur d'un héritier institué.

² L'exhérédation et la renonciation à la succession sont réservées.

Art. 22 Droit à l'attribution d'un immeuble agricole

¹ S'il existe dans une succession un immeuble agricole qui ne fait pas partie d'une entreprise agricole, un héritier peut en demander l'attribution au double de la valeur de rendement, lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, normal pour la localité.

² Les dispositions sur les entreprises agricoles relatives à l'augmentation de la valeur d'imputation et à la restriction de la liberté de disposer sont applicables par analogie.

Art. 23 Caducité du droit à l'attribution

¹ Le droit à l'attribution d'une entreprise agricole est caduc lorsque l'héritier est déjà propriétaire d'une entreprise agricole qui offre à une famille paysanne de bons moyens d'existence ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise.

² Le droit à l'attribution d'un immeuble agricole est caduc lorsque cette attribution rendrait l'héritier propriétaire d'une entreprise agricole plus grande qu'il n'est besoin pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou lui permettrait de disposer économiquement d'une telle entreprise.

Art. 24 Garantie de l'exploitation à titre personnel

a. Interdiction d'aliéner

¹ Si une entreprise agricole est attribuée à un héritier dans le partage pour qu'il l'exploite lui-même, il ne peut l'aliéner dans les dix ans qui suivent l'attribution qu'avec l'accord des cohéritiers.

² Cet accord n'est pas nécessaire lorsque:

- a. Un descendant acquiert l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. L'héritier aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique (art. 63, 1^{er} al., let. g) ou qu'il est contraint de s'en séparer;

- c. L'héritier aliène des immeubles ou parties d'immeubles agricoles de cette entreprise avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61).

Art. 25 b. Droit d'emption

¹ Si, dans le délai de dix ans, l'héritier cesse définitivement d'exploiter lui-même l'entreprise, tout cohéritier qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable a sur elle un droit d'emption.

² L'héritier à l'encontre de qui le droit d'emption est exercé a droit au prix pour lequel l'entreprise agricole a été imputée sur sa part dans le partage. En outre, il a le droit d'être indemnisé pour les dépenses génératrices de plus-value; celles-ci sont comptées à leur valeur actuelle.

³ Le droit d'emption est transmissible par succession, mais non cessible. Il s'éteint trois mois après que les cohéritiers ont eu connaissance de la cessation de l'exploitation à titre personnel, mais au plus tard deux ans après qu'une telle exploitation a cessé.

⁴ Le droit d'emption est caduc ou s'éteint, lorsque:

- a. Un descendant entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. L'héritier meurt et que l'un de ses héritiers entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- c. L'entreprise agricole est aliénée à la collectivité pour l'exécution d'une œuvre de caractère public (art. 63, 1^{er} al., let. g) ou que l'héritier est contraint de s'en séparer;
- d. L'héritier aliène des immeubles ou parties d'immeubles agricoles de l'entreprise avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61).

Section 2: Droit d'emption des frères et sœurs

Art. 26 Principe

¹ S'il existe dans la succession une entreprise agricole que le défunt avait acquise entièrement ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession, chacun de ses frères et sœurs qui n'est pas héritier a sur elle un droit d'emption lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

² L'article 12, 3^e alinéa, est applicable par analogie.

Art. 27 Caducité du droit d'emption

Le droit d'emption est caduc lorsque:

- a. L'entreprise agricole est attribuée dans le partage à un héritier légal qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable, ou que

- b. La communauté héréditaire transfère l'entreprise agricole à un descendant du défunt, qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable.

Art. 28 Conditions et modalités

¹ Le droit d'emption peut être exercé aux conditions et modalités applicables au droit de préemption des frères et sœurs.

² Si le prix à payer pour exercer le droit d'emption selon les dispositions sur le droit de préemption ne suffit pas à couvrir le passif de la succession, le prix de reprise est augmenté en proportion, mais au maximum jusqu'à concurrence de la valeur vénale.

Section 3: Droit des cohéritiers au gain

Art. 29 Principe

¹ Si une entreprise ou un immeuble agricole est attribué à un héritier dans le partage à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part du gain proportionnelle à sa part héréditaire.

² Tout cohéritier peut faire valoir son droit de manière indépendante. Ce droit est transmissible par succession et cessible.

³ Le droit n'existe que si l'héritier aliène l'entreprise ou l'immeuble agricole dans les 25 ans qui suivent sa propre acquisition.

Art. 30 Aliénation

¹ Par aliénation au sens de l'article 29 on entend:

- a. La vente et tout autre acte juridique qui équivaut économiquement à une vente;
- b. L'expropriation;
- c. L'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir, sauf s'il s'agit d'un immeuble qui reste assujéti au droit foncier rural (art. 2, 2^e al., let. a);
- d. Le passage d'un usage agricole à un usage non agricole (désaffectation).

² Déterminent le moment de l'aliénation:

- a. La conclusion du contrat par lequel l'aliénateur s'oblige à transférer la propriété;
- b. L'introduction de la procédure d'expropriation;
- c. L'introduction de la procédure d'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir;
- d. En cas de désaffectation, l'acte qui permet à l'ayant droit un usage non agricole, ou le fait du propriétaire qui modifie l'usage.

Art. 31 Exigibilité

Le droit au gain devient exigible:

- a. En cas de vente ou d'expropriation, avec l'exigibilité de la contreprestation que le vendeur ou l'exproprié peut réclamer;
- b. En cas d'incorporation d'un immeuble dans une zone à bâtir, avec la décision définitive s'y rapportant;
- c. En cas de désaffectation due à l'initiative du propriétaire, avec le fait qui réalise la désaffectation.

Art. 32 Gain

¹ Le gain équivaut à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'imputation. L'héritier peut déduire, à leur valeur actuelle, les dépenses génératrices de plus-value faites pour l'entreprise ou l'immeuble agricole.

² En cas d'incorporation d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir, le gain se calcule sur la valeur vénale présumée et, en cas de désaffectation due à l'initiative du propriétaire, sur le revenu annuel, multiplié par vingt.

³ L'héritier peut déduire du gain deux centièmes pour chaque année entière pendant laquelle l'entreprise ou l'immeuble agricole lui a appartenu (réduction pour durée de propriété).

⁴ Si l'aliénateur y trouve avantage, le gain se calculera sur une valeur d'imputation plus élevée, au lieu d'être réduit en fonction de la durée de la propriété. La valeur d'imputation est augmentée du taux dont la valeur de rendement s'est accrue à la suite de la modification des bases de calcul.

Art. 33 Déduction pour les objets acquis en remploi

¹ Si l'héritier acquiert en Suisse des immeubles en remploi pour y continuer l'exploitation de son entreprise agricole, ou s'il acquiert en remploi de l'entreprise aliénée une autre entreprise en Suisse, il peut déduire du prix d'aliénation le prix d'acquisition d'un objet de même rendement. La déduction ne peut excéder le double de la valeur de rendement de l'objet acquis en remploi.

² Une déduction n'est cependant licite que si l'achat a eu lieu dans les deux ans qui ont précédé ou suivi l'aliénation.

³ Les cohéritiers conservent leur droit au gain lorsque les immeubles restants ou les immeubles acquis en remploi sont aliénés.

Art. 34 Déduction pour les réparations et les rénovations d'installations

¹ L'héritier peut en outre déduire du prix d'aliénation le montant des réparations nécessaires qu'il a faites à un bâtiment ou à une installation agricole, si l'immeuble qui les comprend provient de la même succession et reste sa propriété.

² Sont pris en considération le montant nécessaire au moment de l'aliénation,

ainsi que celui que le propriétaire a dépensé dans les cinq ans qui ont précédé celle-ci.

³ Si, pour assurer le maintien de l'usage agricole, l'héritier construit un nouveau bâtiment ou une installation en remploi, il peut déduire du prix d'aliénation le montant utilisé pour les constructions.

⁴ Si, plus tard, l'héritier aliène l'immeuble qui comprend les bâtiments ou les installations réparés ou rénovés, il ne pourra pas déduire ce montant une seconde fois.

Art. 35 Garantie du droit au gain

¹ Un cohéritier peut en tout temps exiger la garantie de son droit au gain par la constitution d'un gage immobilier (hypothèque).

² Est inscrit comme somme garantie le montant afférent à la part du gain équivalant à la différence entre la valeur d'imputation et la valeur vénale au moment de la reprise par l'héritier. En cas d'augmentation importante de la valeur vénale, notamment par suite de l'incorporation de l'immeuble dans une zone à bâtir, la partie non garantie du droit au gain peut l'être par une nouvelle hypothèque.

³ Le droit légal à la constitution d'une hypothèque est caduc lorsque l'héritier fournit d'une autre manière des sûretés suffisantes.

Art. 36 Suppression ou modification du droit au gain

Le droit légal au gain peut être supprimé ou modifié par convention écrite.

Chapitre deuxième:

Fin de la propriété de plusieurs fondée sur un contrat

Art. 37 Droit à l'attribution, principe

¹ Si les rapports de propriété commune ou de copropriété sur une entreprise agricole fondés sur un contrat prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander l'attribution de l'entreprise agricole lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

² Si les rapports de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole fondés sur un contrat prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander l'attribution de l'immeuble lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, normal pour la localité.

³ Les dispositions des articles 242 et 243 du code civil¹⁾, destinées à protéger le conjoint, sont réservées.

¹⁾ RS 210

Art. 38 Valeur d'imputation

¹ Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété prennent fin, l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement et l'immeuble agricole au double de cette valeur. Les dispositions sur l'augmentation de la valeur d'imputation en matière de droit de préemption (art. 53) sont applicables par analogie à l'augmentation de la valeur d'imputation.

² Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété entre conjoints qui sont soumis au régime de la participation aux acquêts prennent fin, l'article 213 du code civil¹⁾ sur l'augmentation de la valeur de rendement est réservé.

³ Lorsque le régime matrimonial de la communauté de biens prend fin, la valeur d'imputation peut être augmentée de manière appropriée si les circonstances particulières prévues à l'article 213 du code civil¹⁾ le justifient.

⁴ En cas d'aliénation ultérieure, les propriétaires communs ou les copropriétaires, auxquels l'entreprise ou l'immeuble agricole n'a pas été attribué, ont droit au gain conformément aux dispositions sur le droit des cohéritiers au gain.

Art. 39 Applicabilité de dispositions de droit successoral

Les dispositions de droit successoral sur le droit à l'attribution en cas de concours d'héritiers (art. 13, 3^e al.), sur la caducité du droit à l'attribution (art. 23) et sur la garantie de l'exploitation à titre personnel (art. 24 s.) sont applicables par analogie.

Art. 40 Suppression et modification

Les conventions sur la valeur d'imputation et celles qui suppriment ou modifient le droit à l'attribution doivent revêtir la forme authentique. Elles peuvent être annotées au registre foncier en cas de copropriété.

Chapitre troisième: Contrats d'aliénation**Section 1:****Restrictions générales du pouvoir de disposer dans les cas d'aliénation****Art. 41 Consentement du conjoint**

¹ Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint ou une part de copropriété sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.

² S'il ne peut obtenir ce consentement ou si ce dernier lui est refusé sans motif valable, il peut saisir le juge.

³ L'article 169 du code civil¹⁾, destiné à protéger le logement familial, est réservé.

¹⁾ RS 210

Art. 42 Droit au gain et droit de réméré conventionnels

¹ Les parties peuvent convenir que l'aliénateur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole a droit au gain en cas de revente. Ce droit est, sauf convention contraire, régi par les dispositions sur le droit au gain des cohéritiers.

² Si une entreprise ou un immeuble agricole est aliéné à un prix inférieur à la valeur vénale sans qu'un droit au gain ait été convenu, les dispositions sur les rapports et la réduction (art. 626 à 632 et 522 à 533 du code civil¹⁾), destinées à protéger les héritiers, sont réservées. Les actions en la matière ne se prescrivent qu'une fois le gain exigible (art. 31).

³ L'aliénateur peut convenir d'un droit de réméré avec l'acquéreur pour le cas où celui-ci cesserait d'exploiter lui-même. Si l'aliénateur décède et que l'acquéreur cesse d'exploiter lui-même, chacun des héritiers qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable peut invoquer le droit de réméré de manière indépendante.

Section 2: Droit de préemption des parents

Art. 43 Objet et rang

¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, les parents de l'aliénateur mentionnés ci-après ont, dans l'ordre suivant, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables:

1. Chaque descendant;
2. Chacun des frères et sœurs, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession.

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, chacun des descendants de l'aliénateur a un droit de préemption sur l'immeuble, lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, normal pour la localité.

³ Le droit de préemption est caduc quand:

- a. L'aliénateur invoque des raisons qui auraient justifié une exhéredation, ou
- b. Il existe un motif de caducité selon l'article 51.

Art. 44 Cas de préemption

Un parent peut aussi invoquer le droit de préemption lorsqu'une entreprise ou un immeuble agricole:

- a. Est constitué en apport à une communauté de biens, à une société, société coopérative ou autre corporation;
- b. Est transféré gratuitement;
- c. Est aliéné à un autre parent ou au conjoint.

¹⁾ RS 210

Art. 45 Prix de reprise

Les titulaires peuvent invoquer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur.

Art. 46 Propriété de plusieurs

En cas d'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole qui appartient à plusieurs propriétaires (propriété commune ou copropriété), le droit de préemption peut aussi être exercé lorsque le rapport de parenté qui fonde ce droit n'existe que pour l'un des propriétaires.

Art. 47 Titulaires de même rang

¹ Si plusieurs titulaires de même rang font valoir un droit de préemption, le vendeur peut désigner celui d'entre eux qui aura le droit de reprendre le contrat de vente.

² A défaut, la situation personnelle des titulaires est déterminante pour l'attribution d'une entreprise agricole.

Section 3: Droit de préemption du fermier

Art. 48 Objet

¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, le fermier a un droit de préemption sur celle-ci lorsque le bail a été prolongé conformément aux dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985¹⁾ sur le bail à ferme agricole.

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur celui-ci lorsque:

- a. Le bail a été prolongé conformément aux dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole, et que
- b. Le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, normal pour la localité.

³ Le droit de préemption des parents prime celui du fermier.

⁴ Le droit de préemption est caduc lorsqu'il existe un motif de caducité selon l'article 51.

Art. 49 Droit impératif

Le fermier ne peut pas renoncer à son droit de préemption légal avant la survenance du cas de préemption.

¹⁾ RS 221.213.2

Section 4: Droit de préemption sur les parts de copropriété

Art. 50

¹ En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre suivant, un droit de préemption sur cette part:

1. Tout copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable;
2. Chaque descendant, chacun des frères et sœurs et le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole;
3. Tout autre copropriétaire selon l'article 682 du code civil¹⁾.

² En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur un immeuble agricole, ont, dans l'ordre suivant, un droit de préemption sur cette part:

1. Tout copropriétaire qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise lorsque l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, normal pour la localité;
2. Chaque descendant et le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur un immeuble agricole;
3. Tout autre copropriétaire selon l'article 682 du code civil.

³ Le copropriétaire qui revendique une entreprise agricole pour l'exploiter lui-même ou un immeuble agricole situé dans le rayon d'exploitation normal pour la localité peut invoquer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur.

Section 5:

Dispositions communes aux droits de préemption régis par le droit fédéral

Art. 51 Caducité du droit de préemption

¹ Le droit de préemption sur une entreprise agricole est caduc lorsque le prétendant est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne de bons moyens d'existence ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise.

² Le droit de préemption sur un immeuble agricole est caduc lorsque l'exercice du droit de préemption rendrait le prétendant propriétaire d'une entreprise agricole plus grande qu'il n'est besoin pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou lui permettrait de disposer économiquement d'une telle entreprise.

Art. 52 Etendue du droit de préemption, prix de reprise

¹ Si l'aliénateur a vendu avec l'entreprise agricole les biens meubles servant à

¹⁾ RS 210

l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.), il peut, en cas d'exercice du droit de préemption, déclarer les soustraire totalement ou partiellement à la vente.

² Si une entreprise accessoire non agricole est étroitement liée à une entreprise agricole, le titulaire du droit de préemption peut demander l'attribution des deux entreprises.

³ La valeur d'imputation dans le partage (art. 19, 3^e al.) s'applique comme prix de reprise des biens meubles servant à l'exploitation ainsi que de l'entreprise accessoire non agricole.

Art. 53 Augmentation du prix de reprise

¹ Si, dans les dix ans précédant l'aliénation, l'aliénateur a effectué des dépenses pour améliorer l'entreprise agricole, il peut demander que la valeur d'imputation soit augmentée.

² L'augmentation équivaut à la différence entre les fonds investis par le vendeur et l'augmentation de la valeur de rendement qui résulte de l'amélioration; elle diminue d'un dixième pour chaque année révolue qui s'est écoulée entre l'amélioration et l'invocation du droit de préemption.

³ Le prix de reprise est dans tous les cas au moins égal au montant des dettes hypothécaires.

Art. 54 Droit de l'aliénateur au gain

¹ Si, par l'exercice d'un droit de préemption légal, le propriétaire a acquis une entreprise ou un immeuble agricole pour un prix inférieur à la valeur vénale et qu'il l'aliène à son tour, l'aliénateur à l'encontre de qui le droit de préemption a été exercé a droit au gain.

² Les dispositions sur le droit des cohéritiers au gain sont applicables par analogie.

Art. 55 Garantie de l'exploitation à titre personnel

a. Interdiction d'aliéner

¹ Si, par l'exercice d'un droit de préemption, le propriétaire a acquis une entreprise agricole en vue de l'exploiter lui-même, il ne peut l'aliéner dans les dix ans qui suivent l'acquisition qu'avec l'accord du vendeur.

² Cet accord n'est pas nécessaire lorsque:

- a. Un descendant acquiert l'entreprise agricole parce qu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. Le propriétaire aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique (art. 63, 1^{er} al., let. g) ou qu'il est contraint de s'en séparer;
- c. Le propriétaire aliène des immeubles ou parties d'immeubles de l'entreprise avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61).

Art. 56 b. Droit de réméré

¹ Si, dans le délai de dix ans, le propriétaire cesse définitivement d'exploiter lui-même, le vendeur à l'encontre de qui le droit de préemption a été exercé a un droit de réméré.

² Ce droit est transmissible par succession, mais non cessible. Un héritier qui entend exploiter l'entreprise agricole lui-même et en paraît capable peut invoquer le droit de réméré de manière indépendante.

³ En cas d'exercice du droit de réméré, le propriétaire a droit au prix auquel il a repris l'entreprise agricole. En outre, il a le droit d'être indemnisé pour les dépenses génératrices de plus-value; celles-ci sont comptées à leur valeur actuelle.

⁴ Le droit de réméré s'éteint trois mois après que celui qui peut l'exercer a eu connaissance de la cessation de l'exploitation à titre personnel, mais au plus tard deux ans après que l'exploitation à titre personnel a cessé.

⁵ Le droit de réméré est caduc ou s'éteint quand:

- a. Un descendant du propriétaire entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. Le propriétaire meurt et qu'un héritier entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- c. Le propriétaire aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une œuvre de caractère public (art. 63, 1^{er} al., let. g), ou qu'il est contraint de s'en séparer;
- d. Le propriétaire aliène des immeubles ou parties d'immeubles de l'entreprise avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 61).

Section 6: Droits de préemption régis par le droit cantonal

Art. 57

¹ Les cantons peuvent prévoir des droits de préemption:

- a. Sur les immeubles agricoles pour les collectivités chargées d'exécuter des améliorations foncières, dans la mesure où l'immeuble est situé dans leur périmètre et que l'acquisition sert les buts de leurs travaux;
- b. Sur les allmends, alpages et pâturages privés pour les communes, les sociétés d'allmends, corporations d'alpages et autres collectivités semblables de leur territoire;
- c. Sur les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages ou pâturages pour les sociétés d'allmends, corporations d'alpages et autres collectivités semblables qui sont propriétaires de ces allmends, alpages ou pâturages.

² Les droits de préemption légaux prévus par le droit fédéral priment les droits de préemption cantonaux. Les cantons établissent l'ordre des droits de préemption qu'ils introduisent.

Section 7: Améliorations de limites

Art. 58

¹ Les propriétaires d'immeubles agricoles contigus doivent prêter leur concours en vue d'améliorer les limites inappropriées.

² Ils peuvent exiger un échange de terrains, dans la mesure nécessaire, ou la cession de cinq ares de terrain au plus, s'il en résulte une notable amélioration des limites.

Titre troisième:

Restrictions de droit public aux rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles

Chapitre premier:

Interdiction de partage matériel des entreprises agricoles et interdiction de morcellement des immeubles agricoles

Art. 59 Principes

¹ Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

² Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 10 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées.

³ En outre, les entreprises et les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième.

Art. 60 Inapplication des interdictions

Les interdictions de partage matériel et de morcellement ne sont pas applicables aux divisions effectuées:

- a. Dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;
- b. Dans le but d'améliorer des limites (art. 58) ou de les rectifier en cas de construction d'un ouvrage;
- c. A la suite d'une expropriation ou d'une vente de gré à gré lorsque le vendeur est menacé d'expropriation;
- d. Dans le cadre d'une réalisation forcée.

Art. 61 Autorisations exceptionnelles

L'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation permet des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:

- a. L'entreprise ou l'immeuble est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la présente loi et en une autre qui n'en relève pas;

- ③
- b. L'entreprise agricole continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence après le partage, ou que
 - c. Des immeubles ou parties d'immeubles de rendement équivalent sont échangés.

Chapitre deuxième: Procédure d'opposition

Art. 62 Principe

¹ L'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles est sujette à une procédure d'opposition régie par les dispositions du présent chapitre.

² Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

Art. 63 Exceptions

¹ Aucune opposition ne peut être formée à l'acquisition faite:

- a. Par succession et par attribution de droit successoral;
- b. Par un descendant, le conjoint, les père et mère ou un frère ou une sœur de l'aliénateur;
- c. Par un propriétaire commun ou un copropriétaire;
- d. Par l'exercice d'un droit légal d'emption ou de réméré;
- e. Dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;
- f. Dans le but de rectifier des limites;
- g. Par la collectivité et ses établissements pour l'exécution de tâches publiques, lorsque l'entreprise ou l'immeuble agricole:
 - 1. Sert directement à cette exécution et qu'il est situé sur leur territoire;
 - 2. Est directement nécessaire à l'édification d'un ouvrage lié à un certain emplacement;
 - 3. Sert au remploi en cas d'édification d'un ouvrage déterminé et que la législation fédérale ou cantonale prescrit ou permet la prestation d'objets en remploi;
- h. Par un exproprié en vue d'un remploi. Est assimilé à l'exproprié celui qui a vendu de gré à gré parce qu'il était menacé d'expropriation.

² Une procédure d'opposition introduite est caduque lorsqu'un parent ou un copropriétaire exerce un droit de préemption conformément à la présente loi et que ce droit lui est reconnu.

Art. 64 Motifs d'opposition

¹ L'autorité habilitée à former opposition (art. 96, 2^e al., let. b) s'oppose à un contrat de transfert de propriété d'une entreprise ou d'un immeuble agricole quand:

- a. L'acquéreur achète principalement à titre de placement de capitaux;
- b. L'acquéreur achète dans un but de spéculation;
- c. Le prix convenu est surfait;
- d. A la suite de ce transfert, l'acquéreur disposerait juridiquement ou économiquement de plus d'immeubles agricoles (art. 2, 1^{er} al.) qu'il n'en faut pour offrir à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons;
- e. L'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, normal pour la localité.

² Les acquisitions faites pour exploiter personnellement et pour arrondir une entreprise agricole excluent le motif d'opposition que constitue le placement de capitaux.

Art. 65 Prix d'acquisition surfait

Le prix d'acquisition est surfait quand:

- a. Il dépasse considérablement le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles comparables de la même région au cours des cinq dernières années, ou, si cette comparaison n'est pas possible,
- b. Il est manifestement disproportionné par rapport à la valeur de rendement.

Art. 66 Réalisation forcée

¹ Si l'acquisition faite lors d'une réalisation forcée se révèle illicite au cours de la procédure d'opposition, l'autorité de poursuite révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères.

² Le premier adjudicataire répond des frais des nouvelles enchères.

Art. 67 Prix maximum lors de la réalisation forcée

¹ Si une entreprise ou un immeuble agricole est réalisé lors d'enchères forcées, l'autorité compétente en matière d'autorisation fixe le prix maximum à la demande de l'autorité de poursuite.

² S'il y a plusieurs offres au prix maximum, l'adjudicataire est désigné par tirage au sort.

Art. 68 Illicéité des enchères volontaires

Les entreprises et les immeubles agricoles ne peuvent pas être vendus aux enchères volontaires.

Art. 69 Avis obligatoire

¹ Le conservateur du registre foncier avise sans retard l'autorité habilitée à former opposition des actes d'acquisition dont l'inscription est requise et qui sont sujets à la procédure d'opposition. Les cantons peuvent aussi imposer cette tâche à la personne habilitée à dresser les actes authentiques.

² En cas de réalisation forcée, l'obligation d'aviser l'autorité incombe à l'autorité de poursuite.

³ Si l'acquisition ne doit pas être inscrite au registre foncier, cette obligation incombe à l'acquéreur.

Art. 70 Qualité pour former opposition

¹ Ont qualité pour former opposition:

- a. L'autorité habilitée à former opposition (art. 96, 2^e al., let. b);
- b. Quiconque y a un intérêt légitime.

² Les parties au contrat n'ont pas qualité pour former opposition.

Art. 71 Délai d'opposition

¹ Le délai d'opposition est de 30 jours. Il commence à courir dès que l'opposant a eu connaissance du contenu essentiel du contrat.

² L'opposition doit être formée auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 96, 2^e al., let. f).

Art. 72 Délai de péremption

¹ Aucune opposition ne peut plus être formée, après un délai de six mois à compter de l'inscription de l'acquéreur au registre foncier.

² Si l'acquisition ne doit pas être inscrite au registre foncier, le délai de péremption est de deux ans.

Art. 73 Décision sur opposition

¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation statue librement sur l'opposition après avoir entendu les parties; elle n'est pas liée par les motifs invoqués.

² Elle communique sa décision aux parties, à l'opposant, à l'autorité habilitée à former opposition et à l'office du registre foncier compétent.

Chapitre troisième: Conséquences de droit civil et de droit administratif

Art. 74 Actes juridiques nuls

Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel (art. 59, 1^{er} al.), de morcellement des immeubles (art. 59, 2^e et 3^e al.) et d'enchères volontaires (art. 68) ou qui visent à éluder ces interdictions sont nuls et ne fondent aucun droit à l'inscription au registre foncier.

Art. 75 Révocation de l'autorisation

¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications.

² La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier.

Art. 76 Actes juridiques invalides

¹ Les actes juridiques sujets à la procédure d'opposition deviennent invalides lorsque l'opposition est admise. Le droit à l'inscription au registre foncier subsiste tant que la nullité de l'acte juridique n'est pas établie.

² Si l'opposition est admise parce que le prix est surfait (art. 64, 1^{er} al., let. c), l'acte juridique reste valable. L'autorité compétente en matière d'autorisation ramène cependant le prix convenu au montant licite. Une prestation déjà fournie peut être répétée dans la mesure où l'autorité compétente en matière d'autorisation l'a qualifiée d'illicite. Le droit au remboursement se prescrit par une année à compter de l'entrée en force de la décision.

Art. 77 Nouvelle opposition

¹ L'autorité habilitée à former opposition jouit d'un nouveau délai pour former opposition, lorsque l'acquéreur:

- a. A obtenu la renonciation à former opposition ou la décision rejetant l'opposition en fournissant de fausses indications, ou
- b. N'utilise plus l'entreprise ou l'immeuble aux fins initialement indiquées.

² Le délai commence à courir dès que l'autorité habilitée à former opposition a eu connaissance du motif de la révocation.

³ Aucune nouvelle opposition ne peut plus être formée lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier.

Art. 78 Rectification du registre foncier

¹ Si l'inscription au registre foncier repose sur un acte nul et si celui-ci ne peut être autorisé ultérieurement, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier.

² Si le conservateur du registre foncier apprend ultérieurement qu'un acte est assujéti à autorisation, il en informe l'autorité compétente en matière d'autorisation.

³ Si l'opposition est admise alors que l'acquéreur est déjà inscrit au registre foncier comme nouveau propriétaire, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier.

⁴ La rectification du registre foncier est exclue lorsqu'elle léserait des droits de tiers de bonne foi (art. 973 CC¹⁾). Avant de prendre sa décision, l'autorité compétente en matière d'autorisation se renseigne auprès du conservateur pour savoir s'il existe de tels droits.

¹ RS 210

Titre quatrième: Mesures destinées à prévenir le surendettement

Art. 79 Principe

¹ Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la valeur de rendement, augmentée d'un supplément de 35 pour cent (charge maximale).

² La charge maximale doit être observée pour:

- a. La constitution d'un droit de gage immobilier;
- b. Le nantissement d'un titre hypothécaire;
- c. Le remploi d'un titre hypothécaire remboursé, dont le propriétaire peut disposer (cédule hypothécaire au nom du propriétaire).

³ Est déterminante, pour apprécier si la charge maximale est atteinte, la somme des droits de gage immobilier inscrits, annotés ou mentionnés au registre foncier. Les droits de gage constitués pour garantir des prêts octroyés ou cautionnés en vertu de la loi fédérale du 23 mars 1962¹⁾ sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes ne sont pas pris en compte.

Art. 80 Droits de gage collectif

¹ Si un gage immobilier est constitué sur plusieurs immeubles pour garantir une créance (gage collectif; art. 798, 1^{er} al., CC²⁾), chaque immeuble peut être grevé jusqu'à concurrence du montant qui équivaut à la somme des charges maximales des différents immeubles grevés collectivement.

² La constitution d'un droit de gage collectif grevant à la fois des immeubles assujettis et des immeubles non assujettis à la présente loi est illicite.

Art. 81 Exceptions au régime de la charge maximale

¹ Il n'y a pas de charge maximale pour:

- a. Les droits de gage immobilier légaux prévus par les articles 808 et 810 du code civil²⁾, ainsi que pour les droits de gage immobilier légaux prévus par le droit public cantonal (art. 836 CC);
- b. Les droits de gage immobilier constitués par suite d'améliorations du sol (art. 820 et 821 CC);
- c. Les droits de gage immobilier constitués pour des prêts accordés ou cautionnés en vertu de la loi fédérale du 23 mars 1962¹⁾ sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes;
- d. Les droits de gage immobilier constitués pour des prêts que la Confédération ou les cantons accordent ou cautionnent en vertu de la législation encourageant la construction de logements;
- e. Les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit des cohéritiers et du vendeur au gain.

¹⁾ RS 914.1

²⁾ RS 210

² Les inscriptions provisoires de droits de gage immobilier selon les articles 837 et 961, 1^{er} alinéa, chiffre 1, du code civil peuvent être annotées au registre foncier sans égard à la charge maximale.

³ L'inscription d'un droit de gage immobilier selon le 1^{er} alinéa, lettres a et b, ne remet pas en cause les droits de gage immobilier déjà inscrits, qui sont de rang postérieur.

Art. 82 Dépassement de la charge maximale

¹ Un droit de gage immobilier, auquel le régime de la charge maximale est applicable et qui dépasse celle-ci, ne peut être constitué que pour garantir un prêt:

- a. Qu'une société coopérative ou une fondation de droit privé ou une institution prévue par le droit public cantonal reconnue par la Confédération accorde sans intérêts au débiteur;
- b. Qu'un tiers accorde au débiteur et qu'une société coopérative, fondation ou institution au sens de la lettre a, cautionne ou dont elle prend les intérêts en charge.

² Le conservateur du registre foncier rejette la réquisition qui ne remplit aucune de ces conditions.

Art. 83 Octroi des prêts garantis par gages

¹ La société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale ne peut accorder sans intérêts un prêt garanti par un droit de gage dépassant la charge maximale, le cautionner ou prendre ses intérêts en charge que:

- a. Si le prêt est utilisé par le débiteur pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer une entreprise ou un immeuble agricole, ou pour acheter ou renouveler des biens meubles nécessaires à l'exploitation, et
- b. Si la charge reste supportable pour le débiteur.

² La société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale doit tenir compte à cet égard de toutes les dépenses occasionnées au débiteur par le paiement des intérêts et des amortissements de ses dettes hypothécaires et chirographaires. Elle tiendra également compte des prêts garantis par des droits de gage auxquels le régime de la charge maximale n'est pas applicable.

³ La société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale veille à ce que le prêt soit utilisé aux fins décidées; si tel n'est pas le cas, elle peut dénoncer le prêt ou obliger le créancier à le dénoncer.

Art. 84 Obligation de rembourser

¹ Le prêt garanti par un droit de gage immobilier dépassant la charge maximale doit être remboursé dans les 25 ans.

² Selon les circonstances, le créancier peut accorder au débiteur une prolongation du délai de remboursement ou le libérer entièrement de l'obligation de rembourser par acomptes. Ces allègements ne peuvent être accordés que d'entente avec la société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale qui a cautionné le prêt ou pris les intérêts en charge.

³ Si le prêt remboursé était garanti par une cédula hypothécaire ou une lettre de rente et que celle-ci ne soit pas utilisée pour garantir un nouveau prêt conformément aux articles 82 et 83, la société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale veille à ce que la somme garantie soit modifiée ou radiée au registre foncier et modifiée de la même façon sur le titre de gage dans la mesure où elle dépasse la charge maximale. La société coopérative, la fondation ou l'institution cantonale est habilitée à cet effet à requérir l'office du registre foncier de procéder à la radiation.

⁴ Le titre de gage ne peut être restitué au débiteur que si les exigences mentionnées au 3^e alinéa ont été respectées.

Art. 85 Reconnaissance des sociétés coopératives, des fondations et des institutions cantonales

¹ Une société coopérative ou une fondation de droit privé est reconnue lorsque ses statuts:

- a. Prévoient d'accorder des prêts sans intérêts à des fins agricoles ou de cautionner de tels prêts ou d'en prendre à charge les intérêts lorsqu'ils sont accordés par des tiers;
- b. Fixent un montant maximum jusqu'à concurrence duquel de tels prêts peuvent être accordés sans intérêts à un débiteur déterminé, cautionnés ou leurs intérêts pris en charge en faveur de ce débiteur.
- c. Chargent de la gestion un organe qui soit composé de spécialistes;
- d. Excluent la distribution à ses organes de prestations liées au rendement, telles que des tantièmes;
- e. Prévoient que les parts sociales et autres apports des membres peuvent être capitalisés au maximum au taux applicable aux hypothèques de premier rang, et
- f. Prévoient qu'un revenu net est attribué aux provisions et réserves.

² Le Département fédéral de justice et police statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.

³ Les dispositions sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations s'appliquent par analogie à la reconnaissance des institutions cantonales.

⁴ Les sociétés coopératives, les fondations et les institutions cantonales reconnues sont tenues de fournir régulièrement au Département fédéral de justice et police un rapport sur leur gestion.

Titre cinquième: Procédure, voies de recours et dispositions pénales

Chapitre premier: Prescriptions de procédure

Section 1: Dispositions générales

Art. 86 Entreprise agricole située dans plusieurs cantons

Si une entreprise agricole est située dans plusieurs cantons, le canton compétent est celui où se trouve la partie de l'entreprise dont la valeur est la plus élevée.

Art. 87 Procédure civile, for

¹ Les actions concernant le transfert de propriété, des entreprises ou des immeubles agricoles et l'inscription ou la radiation des droits de gage immobilier sur des immeubles agricoles peuvent être intentées devant le juge du lieu de situation de l'objet.

² L'article 538 du code civil¹⁾ s'applique aux actions relevant du droit successoral.

Art. 88 Décision de constatation

¹ Celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation:

- a. Si une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'opposition ou au régime de la charge maximale;
- b. S'il existe un motif d'opposition à l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole.

² L'autorité compétente en matière d'autorisation entend l'autorité habilitée à former opposition.

³ Elle communique sa décision au requérant, aux autres intéressés à l'acte juridique, à l'autorité habilitée à former opposition et au conservateur du registre foncier compétent.

Art. 89 Modification d'une zone d'affectation

Si, dans une procédure ouverte au sens de l'article 21, 2^e alinéa, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire²⁾, en vue du réexamen d'un plan d'affectation, une entreprise ou un immeuble agricole est également touché, un procès pendant ou une procédure en cours peuvent, à la demande d'un participant, être suspendus jusqu'à la nouvelle fixation de la zone d'affectation, mais au maximum durant cinq ans.

¹⁾ RS 210

²⁾ RS 700

Section 2: Dispositions spéciales

Art. 90 Appartenance à une entreprise agricole, mention

¹ Si un immeuble agricole fait partie d'une entreprise agricole, cette appartenance doit être mentionnée au registre foncier, d'office ou sur réquisition du propriétaire.

² Le Conseil fédéral détermine les exceptions à l'obligation de mentionner et règle les conditions auxquelles une mention est radiée d'office.

Art. 91 Estimation de la valeur de rendement

¹ La valeur de rendement est estimée par une autorité, d'office ou à la demande d'un ayant droit. En ce qui concerne les projets de constructions ou d'installations, l'autorité peut procéder à une estimation provisoire.

² La valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert; une telle estimation a force obligatoire lorsque l'autorité l'a approuvée.

³ Peuvent demander l'estimation de la valeur de rendement:

- a. Le propriétaire et chacun de ses héritiers;
- b. Tout titulaire, selon la présente loi, d'un droit d'emption ou de préemption sur l'entreprise ou sur l'immeuble dont il s'agit lorsqu'il est habilité à exercer son droit;
- c. Les créanciers gagistes, les cautions, ainsi que les personnes ou les institutions prévues à l'article 82, lorsqu'ils accordent ou cautionnent un prêt garanti par un gage immobilier ou prennent à leur charge les intérêts d'un tel prêt, ou que la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble s'est modifiée par suite d'un événement naturel, d'améliorations du sol, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition ou de fermeture d'un bâtiment, de désaffectation ou pour d'autres raisons semblables.

⁴ L'autorité communique la nouvelle valeur de rendement au propriétaire, au requérant et au conservateur du registre foncier.

Chapitre deuxième: Voies de recours

Art. 92 Recours à l'autorité cantonale de recours

¹ Un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours (art. 96, 2^e al., let. f) contre les décisions des autorités administratives de première instance et contre la fixation de la valeur de rendement.

² L'autorité habilitée à former opposition (art. 96, 2^e al., let. b) a aussi qualité pour recourir.

³ L'autorité de recours communique sa décision aux parties contractantes, à l'opposant, à l'autorité inférieure et à l'office du registre foncier. La décision prise

par une autorité cantonale de dernière instance est communiquée au Département fédéral de justice et police.

Art. 93 Recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral

Les décisions sur recours prises par les autorités cantonales de dernière instance, ainsi que les décisions du Département fédéral de justice et police en matière de reconnaissance des sociétés coopératives, des fondations et des institutions cantonales selon les dispositions relatives à la charge maximale sont sujettes au recours de droit administratif conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire¹⁾.

Chapitre troisième: Dispositions pénales

Art. 94 Prix illicite

Celui qui en sa qualité d'aliénateur ou d'acquéreur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole aura reçu ou payé un prix de vente qualifié de surfait par l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 64, 1^{er} al., let.c, et 65) sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende.

Art. 95 Infractions en matière de gestion

Les articles 6 et 7 de la loi fédérale sur le droit pénal administratif²⁾ s'appliquent par analogie aux personnes morales, sociétés commerciales et corporations. Ils sont aussi applicables lorsqu'il s'agit d'infractions commises dans l'administration d'une collectivité de droit public.

Titre sixième: Dispositions finales

Chapitre premier: Exécution

Art. 96 Compétence des cantons

¹ Les cantons exécutent la présente loi sous la surveillance de la Confédération. Ils édictent les dispositions d'exécution nécessaires et règlent la procédure, sauf dispositions expresses de la présente loi.

² Les cantons désignent les autorités compétentes pour:

- a. Accorder les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement prévues à l'article 61;
- b. Former opposition conformément à l'article 62 (autorité habilitée à former opposition);
- c. Décider sur les oppositions conformément à l'article 73 (autorité compétente en matière d'autorisation);

¹⁾ RS 173.110

²⁾ RS 313.0

- d. Requérir la mention conformément à l'article 90, 1^{er} alinéa;
- e. Procéder à l'estimation de la valeur de rendement conformément à l'article 91, 1^{er} alinéa, ou l'approuver conformément à l'article 91, 2^e alinéa.
- f. Statuer sur les recours (autorité de recours).

³ Ni le conservateur du registre foncier, ni une autorité communale ne peuvent être désignés comme autorités habilitées à former opposition.

Art. 97 Compétence de la Confédération

¹ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution des articles 11, 2^e alinéa, et 90, 2^e alinéa.

² Il approuve les actes législatifs cantonaux fondés sur la présente loi.

³ Le Département fédéral de justice et police statue sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations de droit privé ainsi que des institutions cantonales au sens de l'article 85.

Chapitre deuxième: Modification et abrogation du droit fédéral

Art. 98

1. Le code civil¹⁾ est modifié comme il suit:

Art. 613a (nouveau)

^{1bis} Inventaire Si, au décès du fermier d'une entreprise agricole, l'un de ses héritiers poursuit seul le bail, celui-ci peut demander que l'ensemble des biens meubles (bétail, matériel, provisions, etc.) lui soit attribué, en imputation sur sa part héréditaire, à la valeur qu'ils représentent pour l'exploitation.

Art. 616

Abrogé

Art. 617

IV. Immeubles
1. Reprise
a. Valeur
d'imputation Les immeubles doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale qu'ils ont au moment du partage.

Art. 619

V. Entreprises
et immeubles
agricoles La reprise et l'imputation des entreprises et des immeubles agricoles sont régies par la loi fédérale du ...²⁾ sur le droit foncier rural.

¹⁾ RS 210

²⁾ RO ...

*Art. 619^{bis} à 625^{bis}**Abrogés**Art. 654a (nouveau)*

III. Propriété
de plusieurs sur
les entreprises
et les im-
meubles
agricoles

La dissolution de la propriété de plusieurs sur les entreprises et les immeubles agricoles est en outre régie par la loi fédérale du . . .¹⁾ sur le droit foncier rural.

Art. 682a (nouveau)

e. Droits de
préemption sur
les entreprises
et les im-
meubles
agricoles

Les droits de préemption sur les entreprises et les immeubles agricoles sont en outre régis par la loi fédérale du . . .¹⁾ sur le droit foncier rural.

Art. 798a (nouveau)

3. Immeubles
agricoles

L'engagement des immeubles agricoles est en outre régi par la loi fédérale du . . .¹⁾ sur le droit foncier rural.

Art. 848

II. Charge
maximale

¹ Le capital de la lettre de rente grevant un immeuble agricole ne peut excéder la valeur de rendement.

² Le capital de la lettre de rente grevant un immeuble non agricole ne peut excéder les trois cinquièmes de la moyenne entre la valeur de rendement non agricole et la valeur du sol et des constructions; les valeurs déterminantes sont estimées selon une procédure officielle réglée par la législation cantonale.

2. Le code des obligations²⁾ est modifié comme il suit:

Art. 218

C. Immeubles
agricoles

L'aliénation des immeubles agricoles est en outre régie par la loi fédérale du . . .¹⁾ sur le droit foncier rural.

*Art. 218^{bis} à 218^{quinquies}**Abrogés*

3. La loi sur l'agriculture³⁾ est modifiée comme il suit:

¹⁾ RO . . .

²⁾ RS 220

³⁾ RS 910.1

Art. 81

Abrogé

Art. 99 Abrogation du droit en vigueur

Sont abrogées:

- a. La loi fédérale du 12 juin 1951¹⁾ sur le maintien de la propriété foncière rurale;
- b. La loi fédérale du 12 décembre 1940²⁾ sur le désendettement de domaines agricoles.

Chapitre troisième: Droit transitoire

Art. 100 Droit privé

¹ Le partage est régi par le droit applicable au moment de l'ouverture de la succession.

² La propriété de plusieurs (propriété commune ou copropriété) fondée sur un contrat est dissoute selon l'ancien droit lorsque la demande en est faite dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Un droit légal ou conventionnel au gain qui existe déjà au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi conserve sa validité sous l'empire du nouveau droit. Sauf convention contraire, les droits au gain nés sous l'ancien droit sont régis par les dispositions du nouveau droit.

⁴ L'annotation des droits au gain est exclue après l'entrée en vigueur de la présente loi.

⁵ Le droit de préemption sur les entreprises et les immeubles agricoles est régi par le nouveau droit, lorsque le cas de préemption est survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 101 Autres dispositions

¹ Les dispositions de la présente loi sur l'interdiction de partage matériel, l'interdiction de morcellement, la procédure d'opposition et la charge maximale s'appliquent à tous les actes juridiques dont l'inscription est requise auprès de l'office du registre foncier après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Les procédures d'autorisation, d'opposition et de recours, qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont liquidées selon le nouveau droit si, à ce moment-là, l'inscription de l'acte juridique n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier.

¹⁾ RO 1952 415, 1973 93 102, 1977 237 264

²⁾ RO 9 79, 1955 703, 1962 1315, 1979 802

Chapitre quatrième: Référendum et entrée en vigueur**Art. 102**

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

32412

**Loi fédérale
sur la revision partielle du code civil
(droits réels immobiliers) et du code des obligations
(vente d'immeubles)**

Projet

du

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 19 octobre 1988¹⁾,
arrête:*

I

Le code civil²⁾ est modifié comme il suit:

Art. 660, note marginale

4. Glissements
de terrain
a. En général

Art. 660a (nouveau)

- b. Permanents

¹ Le principe selon lequel les glissements de terrain ne modifient pas les limites des immeubles ne s'applique pas aux territoires en mouvement permanent désignés comme tels par les cantons.

² Lors de la désignation de ces territoires, la nature des immeubles concernés doit être prise en considération.

³ L'indication qu'un immeuble appartient à un tel territoire doit être communiquée de manière appropriée aux intéressés et mentionnée au registre foncier.

Art. 660b (nouveau)

- c. Nouvelle
fixation des
limites

¹ Lorsqu'à la suite d'un glissement de terrain une limite n'est plus appropriée le propriétaire foncier touché peut demander qu'elle soit de nouveau fixée.

² La plus-value ou la moins-value qui en résulte doit être compensée.

¹⁾ FF 1988 III 889

²⁾ RS 210

Art. 668, 3^e al. (nouveau)

³ La présomption ne s'applique pas aux territoires en mouvement permanent désignés comme tels par les cantons.

Art. 681

II. Quant au droit d'aliénation

1. Droits de préemption légaux

a. Principes

¹ Les droits de préemption légaux peuvent aussi être exercés en cas de réalisation forcée, mais seulement lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication; au demeurant, les droits de préemption légaux peuvent être invoqués aux conditions applicables aux droits de préemption conventionnels.

² Le droit de préemption est caduc lorsque l'immeuble est aliéné à une personne qui est titulaire d'un droit de préemption de même rang ou de rang préférable.

³ Les droits de préemption légaux ne sont ni transmissibles par succession ni cessibles. Ils priment les droits de préemption conventionnels.

Art. 681a (nouveau)

b. Exercice

¹ Le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu.

² Si le titulaire entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois, mais au plus tard après deux ans à compter du moment où l'acquéreur a été inscrit au registre foncier comme nouveau propriétaire. Le délai commence à courir dès que le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu.

³ Dans ces délais, le titulaire peut invoquer son droit contre tout propriétaire de l'immeuble.

Art. 681b (nouveau)

c. Modification, renonciation

¹ La convention supprimant ou modifiant un droit de préemption légal n'est valable que si elle est passée en la forme authentique. Elle peut être annotée au registre foncier lorsque le droit de préemption appartient au propriétaire actuel d'un autre immeuble.

² Après la survenance du cas de préemption, le titulaire peut renoncer par écrit à exercer un droit de préemption légal.

Art. 682, note marginale, 1^{er} et 3^e al.

d. En cas de copropriété et de droit de superficie

¹ Les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. Lorsque plusieurs copropriétaires font valoir leur droit de préemption, la part leur est

attribuée en proportion de leur part de copropriété au moment de l'attribution.

³ *Abrogé*

Art. 683

Abrogé

Art. 703, 3^e al.

³ La législation cantonale peut alléger les conditions auxquelles le présent code soumet l'exécution de ces travaux et appliquer par analogie les mêmes règles aux terrains à bâtir et aux territoires en mouvement permanent.

Art. 857, 2^e al.

² Elles ne sont valables qu'avec la signature de ce fonctionnaire. Les cantons peuvent prévoir que la personne habilitée à dresser les actes authentiques devra contresigner le titre de gage.

Art. 885, 2^e et 3^e al.

² La tenue du registre est réglée par une ordonnance du Conseil fédéral.

³ Les cantons peuvent percevoir des émoluments pour les inscriptions au registre et les opérations qui leur sont liées; ils désignent les arrondissements et les fonctionnaires chargés de la tenue du registre.

Art. 944, 3^e al.

Abrogé

Art. 961a (nouveau)

d. Inscription
de droits de
rang postérieur

L'annotation n'empêche pas l'inscription d'un droit de rang postérieur.

Art. 969, 1^{er} al.

¹ Le conservateur est tenu de communiquer aux intéressés les opérations auxquelles il procède sans qu'ils aient été prévenus; il avise en particulier de l'acquisition de la propriété par un tiers les titulaires dont le droit de préemption est annoté au registre foncier ou existe en vertu de la loi et ressort du registre foncier.

C. Renseignements et publications

Art. 970, note marginale, 1^{er} et 2^e al.

¹ Quiconque justifie d'un intérêt peut consulter le registre foncier dans la mesure que justifie cet intérêt ou s'en faire délivrer un extrait.

² Les cantons peuvent ordonner la publication des transferts de propriété opérés au registre foncier. La publication de la cause du transfert et de son prix n'est pas autorisée.

Art. 973, 2^e al. (nouveau)

² Cette disposition ne s'applique pas aux limites des immeubles compris dans les territoires en mouvement permanent désignés comme tels par les cantons.

II. Extinction du droit inscrit

Art. 976

¹ Lorsqu'une inscription a perdu toute valeur juridique, le propriétaire grevé peut en requérir la radiation; le conservateur du registre foncier peut aussi procéder d'office à la radiation.

² Si le conservateur du registre foncier fait droit à la demande ou procède d'office à la radiation, il en avise les intéressés.

³ Celui dont les droits sont lésés par la radiation peut ouvrir action en réinscription.

Titre final

5. Ajournement de l'introduction du registre foncier

Art. 46, 3^e al. (nouveau)

³ Lorsqu'une institution cantonale qui déploie les effets du registre foncier vient à manquer de clarté et que les droits inscrits ne peuvent plus être saisis qu'à grands frais, le Conseil fédéral peut autoriser le canton à épurer les inscriptions à l'aide de l'ordinateur, à transférer les inscriptions épurées sur un support électronique de données et à poursuivre un certain temps la nouvelle tenue de l'institution à l'aide de l'ordinateur.

II

Le code des obligations¹⁾ est modifié comme il suit:

Art. 216, 2^e et 3^e al.

² Les promesses de vente et les pactes de préemption, d'emption et

¹⁾ RS 220

de réméré portant sur un immeuble ne sont valables que s'ils ont été passés en la forme authentique.

³ Les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite.

Art. 216a (nouveau)

A.^{bis} Durée et annotation

Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de 25 ans au plus, les droits d'emption pour dix ans au plus, et être annotés au registre foncier.

Art. 216b (nouveau)

A.^{ter} Transmissibilité par succession et cessibilité

¹ Sauf convention contraire, les droits de préemption, d'emption et de réméré conventionnels sont transmissibles par succession, mais non cessibles.

² Si la cession est permise par le pacte, elle doit revêtir la même forme que celle fixée pour la constitution du droit.

Art. 216c (nouveau)

A.^{quater} Droits de préemption
I. Cas de préemption

¹ Le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble, ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte équivalent économiquement à une vente (cas de préemption).

² Le partage successoral, la réalisation forcée et l'acquisition pour l'exécution d'une œuvre de caractère public ne constituent pas des cas de préemption.

Art. 216d (nouveau)

II. Effets du cas de préemption, conditions

¹ Le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu.

² Si le contrat de vente est résilié alors que le droit de préemption a déjà été exercé, la résiliation reste sans effet à l'égard du titulaire du droit de préemption.

³ Sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers.

Art. 216e (nouveau)

III. Exercice, péremption

Si le titulaire du droit de préemption entend exercer son droit, il doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire. Le délai commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

32412

Message à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de loi fédérale sur la revision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) du 19 octobre 1988

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1988
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	45
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	88.066
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	15.11.1988
Date	
Data	
Seite	889-1083
Page	
Pagina	
Ref. No	10 105 609

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.