



Droit foncier rural

Question: Monsieur K. est propriétaire d'un immeuble en bordure du village B. Il exploite son entreprise dans l'immeuble. La marche des affaires de Monsieur K. est réjouissante. Raison pour laquelle il souhaite agrandir ses équipements et installations. Cela n'est plus possible sur son terrain. La famille P., qui possède une entreprise agricole à B., est toutefois prête à vendre à Monsieur K. une partie d'une parcelle qui leur appartient et qui est contigüe à celle de Monsieur K.

En général l'on peut partir du principe que le commerce de terrains n'est soumis à aucune restriction et est dès lors libre. Il est cependant bien connu que les transferts de terrains agricoles sont soumis à de nombreuses restrictions. Quasi toutes les prescriptions à cet égard sont contenues dans la loi fédérale sur le droit foncier rural. Cette loi se divise principalement en trois parties : les restrictions de droit privé dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles, les restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles et les mesures destinées à prévenir le surendettement. Les restrictions de droit privé concernent les opérations internes à la famille, les restrictions de droit public concernent les opérations externes à la famille. L'exemple mentionné ci-dessus concerne manifestement une opération externe à la famille et ce sont donc les restrictions de droit public qui s'appliquent. Celles-ci se divisent en deux parties : le partage matériel et le morcellement ainsi que l'acquisition.

Partage matériel et morcellement

L'interdiction du partage matériel doit empêcher qu'une exploitation agricole soit si fortement réduite qu'elle n'en soit finalement plus une. Par entreprise agricole on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations qui sert de base à la production agricole et qui nécessite au moins 0.75 unité de main-d'œuvre standard d'une famille paysanne. Il est à noter que le canton de Berne a fait usage de la liberté laissée par le droit fédéral aux cantons et n'autorise pas les partages matériels aussi longtemps qu'une exploitation en zone de montagne et de colline nécessite au moins 0.55 unité de main-d'œuvre standard.

L'interdiction de morcellement a pour objectif d'empêcher que des immeubles agricoles ne soient davantage divisés. Deux buts sont poursuivis : d'une part les grandes parcelles sont exploitables de manière plus rationnelle, et d'autre part les surfaces minimales du droit fédéral de 15 ares pour les vignes et de 25 ares pour les autres immeubles garantissent que les immeubles ne sont pas divisés en petites parcelles et ne puissent ainsi être soustraits au champ d'application de la loi.

Ici également le canton de Berne a fait usage de la liberté que lui confère le droit fédéral et a interdit le morcellement des autres terrains en parcelles de moins de 36 ares.

Des exceptions sont prévues tant pour l'interdiction du partage matériel que pour l'interdiction du morcellement ; l'autorité compétente à cet égard est la préfecture.

Acquisition

Une autorisation est nécessaire pour l'acquisition d'un immeuble ou d'une entreprise agricole.



Le préfet est compétent pour délivrer les autorisations. L'autorisation n'est jamais accordée si l'acquéreur n'est pas lui-même exploitant. En principe l'acquisition par Monsieur K. du terrain de la famille P. ne peut donc pas être autorisée. Il existe toutefois des exceptions au principe de l'exploitant à titre personnel. C'est le cas par exemple si l'acquéreur est au bénéfice d'une autorisation pour une utilisation non agricole du terrain selon la loi sur l'aménagement du territoire. Cela n'est envisageable que dans des limites très strictes pour une extension d'une exploitation industrielle.

Restrictions de droit privé

Comme mentionné plus haut, les restrictions de droit privé concernent les rapports juridiques concernant les entreprises et immeubles agricoles dans le cadre d'opérations internes à la famille.

La loi fédérale règlemente en 24 articles le sort d'un immeuble ou d'une entreprise agricole qui fait partie d'une succession. La règle de base veut que chaque héritier qui souhaite exploiter à titre individuel et qui est apte à le faire peut exiger l'attribution. Etant donné qu'en règle générale l'attribution intervient en-dessous de la valeur vénale, les autres héritiers non pris en compte ont un droit légal à une part au gain en cas de vente ultérieure à la valeur vénale.

Un deuxième groupe de restrictions de droit privé consiste principalement en des droits de préemption.

Les descendants, frères et sœurs, neveux et nièces du vendeur ont un droit de préemption une fois.

Le fermier a également un droit de préemption. Le fermier et les personnes en lien de parenté ne peuvent toutefois faire valoir leur droit de préemption que s'ils entendent exploiter à titre individuel et qu'ils sont aptes à le faire.

Mesures destinées à prévenir le surendettement

La mesure la plus importante réside dans le fait que les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage que dans une certaine limite. Cette limite, qu'on appelle charge maximale, correspond à la valeur de rendement augmentée de 35%

Toutefois lorsqu'il s'agit de garantir certains prêts, par exemple dans le cadre d'améliorations, cette limite ne s'applique pas. Dans d'autres cas un dépassement de la charge maximale est possible moyennant autorisation. L'autorité compétente pour octroyer de telles autorisations est ici aussi la préfecture.

Droit foncier rural et aménagement du territoire

Même si une personne remplit toutes les conditions posées par le droit foncier rural pour acquérir un terrain, cela ne signifie pas encore qu'elle est libre de l'utiliser comme elle l'entend. L'utilisation doit dans tous les cas être conforme à la zone, c'est-à-dire qu'elle doit principalement respecter le plan de zone et le règlement de construction de la commune. Si l'immeuble acquis se trouve dans la zone agricole, des exceptions à la réglementation de construction de base ne sont possibles que dans des limites étroites. Des dérogations ne peuvent être accordées que par le préfet, indépendamment des compétences de police des constructions de la commune.

Karl Blumer, notaire et avocat, économiste d'entreprise HES, Berne
Notariat Gubler von May & Partner, Berne et Ittigen