

Notions principales de la LDFR

Immeuble agricole (art. 6 LDFR)

¹ *Est agricole l'immeuble approprié 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, aux corporations d'alpages, de forêts et aux autres collectivités semblables.*

Entreprise agricole ; en général (art. 7, al. 1, LDFR)

¹ *Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard.*

Les cantons peuvent abaisser le seuil définissant l'entreprise jusqu'à 0,6 unité de main-d'œuvre standard (UMOS).

Exploitant à titre personnel (art. 9 LDFR)

¹ *Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci.*

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.*

Valeur de rendement (art. 10 LDFR)

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.*

³ *Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.*

Interdiction de partage matériel (art. 58, al. 1, LDFR)

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

Cet objectif central du droit foncier rural vise à éviter que la structure des entreprises agricoles existantes ne se détériore. L'art. 59 LDFR prévoit des exceptions et l'art. 60 LDFR prévoit des cas dans lesquels des exceptions sont autorisées.

Interdiction de morcellement (art. 58, al. 2, LDFR)

² *Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 15 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées.*

L'art. 59 LDFR prévoit des exceptions et l'art. 60 LDFR prévoit des cas dans lesquels des exceptions sont autorisées.

Prix d'acquisition surfait (art. 66 LDFR)

¹ *Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.*

² *Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation.*

Charge maximale (art. 73 LDFR)

¹ *Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 35 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.*

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 emploi d'un titre hypothécaire remboursé, dont le propriétaire peut disposer (cédule hypothécaire au nom du propriétaire).*

³ *La somme des droits de gage immobilier inscrits, annotés ou mentionnés au registre foncier est déterminante pour apprécier si la charge maximale est atteinte. Les droits de gage immobilier visés à l'art. 75, al. 1, ne sont pas comptés.*