

Vernehmlassung zur Umsetzung der Motion 22.4253 Entkopplung des bäuerlichen Bodenrechts von der AP22+

Procédure de consultation sur la mise en œuvre de la motion 22.4253 Découplage du droit foncier rural de la mise en œuvre de la PA22+

Procedura di consultazione sull'attuazione della mozione 22.4253 Disgiungere il diritto fondiario rurale dalla PA22+

Organisation / Organizzazione	État de Vaud
Adresse / Indirizzo	Chancellerie d'État du Canton de Vaud Place du Château 4 1014 Lausanne
Datum / Date / Data	19.11.2024

Wir bitten Sie, keine Formatierungsänderungen im Formular vorzunehmen und kein Bild einzufügen. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme als **Word-Dokument** elektronisch an gever@blw.admin.ch. Vielen Dank!

Nous vous prions de ne pas modifier le formatage de ce formulaire et de ne pas y insérer d'images. Merci d'envoyer votre prise de position **en format Word** par courrier électronique à gever@blw.admin.ch. Merci beaucoup !

Si prega di non modificare la formattazione del modulo e di non inserire immagini. Vi invitiamo a inoltrare i vostri pareri sotto forma di **documento Word** all'indirizzo di posta elettronica gever@blw.admin.ch. Grazie!

Allgemeine Bemerkungen / Remarques générales / Osservazioni generali:

Les buts visés par la présente proposition de modification, soit le renforcement du principe de l'exploitation à titre personnel, de la position du conjoint et de l'esprit d'entreprise sont à saluer. En effet, la mise en œuvre proposée permet de régler des questions en suspens tout en opérant une modernisation bienvenue de la loi sur le droit foncier rural (LDFR). Dans cette optique, il nous apparaît que certaines dispositions devraient être ajoutées ou précisées, en particulier aux fins d'une réglementation complète et d'une application cohérente des nouvelles restrictions en matière d'acquisitions et de transferts d'actions et de parts sociales par des personnes morales.

Droit transitoire : la question du régime applicable aux acquisitions pour des sociétés appartenant majoritairement à des exploitants à titre personnel selon le droit en vigueur se pose. En effet, si ces sociétés ne répondent pas aux conditions du nouvel art. 4 al. 2, celles-ci ne devraient pas être empêchées d'acquérir ou de transférer des actions ou des parts sociales à un exploitant à titre personnel.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 2, al. 3	Ajouter une deuxième phrase à la fin de l'alinéa 3 : Si plusieurs immeubles sont affermés ou aliénés par le même propriétaire, leurs surfaces s'additionnent. Il en est de même lorsqu'un propriétaire divise un immeuble entre plusieurs fermiers ou acquéreurs.	Ce complément est souhaitable afin de garantir que plusieurs petites parcelles soient soumises à la LDFR, selon la même logique que l'art. 2, al. 3 LBFA.
Art. 3, al. 1bis (nouveau)	Ne sont pas assimilées à des parts de copropriété selon l'art. 62 let. c, les actions ou les parts sociales de personnes morales dont l'actif est constitué pour l'essentiel d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles.	En raison du principe de la transparence, il pourrait être interprété que les propriétaires d'actions ou de parts sociales sont des copropriétaires de l'entreprise ou de l'immeuble et ainsi bénéficiaire de l'exception au sens de l'art. 62, let. c, ce qui n'est souhaitable.
Art. 3, al. 5 (nouveau)	Ajouter un alinéa 5 : Les dispositions de la présente loi instaurant des droits en faveur de la famille de l'exploitant, du fermier et du copropriétaire trouvent application par analogie lorsque la propriété des immeubles agricoles ou de l'entreprise	Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF), les personnes morales n'ont pas de famille, de sorte que les dispositions leur conférant des droits ne peuvent trouver application en présence d'une personne morale.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
	agricole a été transférée à une personne morale.	
Art. 3, al. 6 (nouveau)	Ajouter un alinéa 6 : Les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en des immeubles agricoles.	Cet alinéa sert à régler les dispositions applicables aux participations majoritaires sur un immeuble agricole.
Art. 4, al. 2	Accepté, avec une précision : Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi à une participation dès de trois quarts à une personne morale société anonyme ou une société à responsabilité limitée dont l'actif consiste principalement en une entreprise agricole.	Cette nouvelle règle doit aussi s'appliquer aux participations plus élevées que trois quarts. En cohérence avec l'art. 9, al. 3, le cercle des personnes morales doit être restreint aux SA et Sàrl.
Art. 9, al. 3	L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par une société anonyme ou une société à responsabilité limitée, à l'exception d'autres types de personnes morales , à condition que plus des trois quarts du capital et des droits de vote soient détenus par des personnes physiques qui sont des exploitants à titre personnel. Toutes les parts sociales de la personne morale doivent être détenues par des personnes physiques.	Selon l'arrêt du TF 140 II 233, si l'on veut interdire certaines formes juridiques, il est nécessaire de le mentionner explicitement dans la loi.
Art. 10, al. 1	La précision est acceptée.	
Art. 15, al. 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.). Il en va de même lorsque les biens meubles sont la propriété d'une personne morale.	Avec la création des personnes morales d'exploitation, il est nécessaire de clarifier la situation de la reprise du capital fermier (biens meubles).

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 18, al. 4	Ces investissements sont amortis linéairement sur les durées suivantes: a. investissements dans des installations : über 10 ans; b. investissements dans des bâtiments et améliorations foncières ainsi qu'achats d'entreprises et de terrains : über 20 ans ; c. achat d'entreprises et de terrains et investissements dans des améliorations foncières : 25 ans.	Actuellement en cas de reprise ou de divorce, un amortissement sur 10 ans des investissements importants (bâtiments, terrains et installations) peut être pratiqué. Afin de garantir une certaine équité dans la famille et le couple en cas de divorce, la possibilité d'augmenter les durées d'amortissement est soutenue. Dans la version en allemand, les durées ne sont pas déterminées d'une manière claire, mais avec le terme « über », ce qui veut dire « plus que ». Il faut supprimer ce terme afin d'éviter toute confusion. En termes de simplification administrative, il faut introduire deux durées : 10 ans pour les installations et 20 ans pour les bâtiments et les terrains.
Art. 29, al. 3 (nouveau)	Nouvel alinéa à ajouter : Le transfert de la propriété à la personne morale détenue par l'héritier n'est pas assimilée à une aliénation ;	L'héritier doit pouvoir créer une personne morale sans craindre que l'apport de l'entreprise agricole ou des immeubles agricoles à sa société ne déclenche le droit au gain.
Art. 30, al. 1, let. d (nouveau)	Ajouter un lettre d à l'alinéa 1: d. en cas de transfert des participations de la personne morale détenue par l'héritier à un tiers ;	Cet ajout est nécessaire pour définir le moment du déclenchement du droit au gain qui est exclu dans la proposition précédente.
Art. 40, al. 1	Ajouter : Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint, ou une part de copropriété ou une participation sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.	Un transfert des participations sur une entité transférée à une personne morale devrait aussi être soumis à l'autorisation du conjoint.

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
Art. 42, al. 1	Le droit de préemption est accepté.	
Art. 47, al. 4 (nouveau)	Ajouter la situation dont la société morale est fermier : Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie lorsque le fermier est une personne morale pour autant que celle-ci soit détenue par un exploitant à titre personnel.	Il est nécessaire d'ajouter la personne morale détenue par un exploitant à titre personnel qui peut être fermier.
Art. 49, al. 1, ch. 2	Accepté par analogie avec l'art. 42.	
Art. 52, al. 2	Accepté par analogie avec l'art. 18.	Il est accepté que l'art. 52 se réfère à l'art. 18 pour les durées d'amortissement.
Art. 60, al. 1, let. f et j	Accepté	Ceci est déjà pratiqué dans le Canton de Vaud.
Art. 61, al. 1	Accepté car en cohérence avec les modifications apportées en lien avec les personnes morales	
Art. 62, let. h	Accepté avec réserves	Cette modification est proportionnée au but visé par la présente modification, soit le renforcement de l'exploitant à titre personnel considérant que le emploi reste possible aux conditions de l'art. 65 al. 1 let. b. Il convient de souligner que les prescriptions relatives à la protection des eaux, à la biodiversité et à la protection du patrimoine naturel et paysager, ancrées dans des lois topiques doivent être préservées et qu'il faudra assurer une coordination dans le cadre de leur application et de celle de la modification de la LDFR
Art. 64, al. 1, let. d	Accepté avec réserves	Il résulte de l'arrêt du TF 147 II 385, qu'un objet au sens de l'article 64 LDFR n'a besoin ni d'être digne de protection ni situé en zone protégée pour constituer une exception au principe de l'exploitation à titre personnel. Il suffit qu'il soit un

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		<p>objet relevant de la protection de la nature.</p> <p>La LDFR a principalement pour but de garantir l'exploitation à titre personnel, de sorte que cette modification doit être acceptée afin que l'autorisation d'acquisition se limite aux zones à protéger selon la LAT ou à l'inventaire fédéral de protection.</p> <p>Comme précédemment mentionné, les prescriptions relatives à la protection des eaux, à la biodiversité et à la protection du patrimoine naturel et paysager, ancrées dans des lois topiques doivent être préservées et il convient donc d'assurer une coordination dans le cadre de leur application et de celle de la modification de la LDFR</p>
Art. 71, al. 1	Accepté	Cette modification permettra de révoquer une décision dont les charges ne sont pas respectées. Cette modification est donc bienvenue.
Art. 72, al. 1bis	<p>Accepté, sous réserve que les articles 58 et 63, al. 1, let. b restent applicables.</p> <p>Art. 72, al. 1bis Si la rectification du registre foncier se révèle impossible ou inopportune, l'autorité compétente en matière d'autorisation peut ordonner d'autres mesures pour rétablir l'état conforme au droit. Elle peut notamment ordonner l'aliénation ou la vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. Dans ce cas, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton. Les articles 58 et 63, al. 1, let. b demeurent applicables.</p>	Cette modification est bienvenue car elle permettra, en cas de fausses informations, de ne pas péjorer le vendeur de bonne foi, tout en respectant la LDFR et le principe de proportionnalité. Toutefois, il convient d'intégrer la réserve selon laquelle les articles 58 et 63 restent applicables afin d'éviter qu'une exécution forcée dans ce cadre n'aboutisse à une libération de la charge du prix licite et de l'interdiction du partage matériel.
Art. 73, al. 2	La modification est soutenue.	L'augmentation de la charge maximale est soutenue parce qu'elle est davantage en adéquation avec l'évolution des

Artikel, Ziffer (Anhang) Article, chiffre (annexe) Articolo, numero (allegato)	Antrag Proposition Richiesta	Begründung / Bemerkung Justification / Remarques Motivazione / Osservazioni
		coûts de construction et rend le financement possible. Toutefois, il reste important de vérifier la viabilité économique lors d'un octroi de crédit.
Art. 75, al. 1	Il n'y a pas de charge maximale pour: e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers, de l'aliénateur et de son conjoint , ainsi que pour garantir les droits matrimoniaux résultant d'une décision judiciaire définitive de divorce ou de séparation de corps.	Le droit de gain pour le conjoint n'est pas soutenu car il n'est pas prévu de créer un droit au gain au sens de l'article 41 LDFR en faveur du conjoint. Cela n'est par ailleurs pas mentionné dans le rapport. Le dépassement de la charge maximale pour garantir des droits matrimoniaux est soutenu.
Art. 79, al. 2	La modification est soutenue.	Le transfert de compétence du DFJP au DFI est soutenu car la compétence technique doit se trouver à l'OFAG.
Loi fédérale sur le bail à ferme agricole Art. 58, al. 1	La modification est soutenue.	À la suite du transfert de compétence au DFI, il va de soi que les actes cantonaux doivent être portés à leur connaissance.