



LDFR – Directive complémentaire I

Directive concernant le transfert de la propriété de petits immeubles agricoles jusqu'à une valeur globale de CHF 10'000.-

(Cette directive remplace celle du 26 novembre 2013)

1. Introduction

Celui qui entend acquérir un immeuble agricole a besoin selon l'art. 61 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR) d'une autorisation.

Pour l'acquisition d'immeubles agricoles de moins de 1'500m² pour les vignes ou de moins de 2'500m² pour les autres terrains (les soi-disant « petits » parcelles) une telle autorisation n'est nécessaire que si ces immeubles font partie d'une entreprise agricole ou sont situés dans le périmètre d'un remaniement parcellaire (art. 2 al. 3 et 4 LDFR).

Cependant, conformément à nos directives générales (directives 2014, chiff. II,3) une décision constatant que le transfert de propriété ne contrevient pas à l'interdiction de partage matériel doit toujours être rendue pour ces « petits » immeubles.

2. Conditions dans lesquelles un transfert de propriété d'immeubles agricoles ne contrevient pas à l'interdiction de partage matériel

Un transfert de la propriété d'immeubles agricoles ne contrevient pas à l'interdiction de partage matériel, lorsque les conditions suivantes sont remplies de manière cumulative:

- Aucun immeuble qui fait l'objet de l'acte de transfert de propriété et qui est entièrement ou partiellement situé en zone agricole, est supérieur à 1'500m² (pour les vignes) respectivement 2'500m² (pour les autres terrains agricoles).
- Aucun immeuble qui fait l'objet de l'acte de transfert de propriété et qui est entièrement ou partiellement situé en zone agricole, est situé dans le périmètre d'un remaniement parcellaire, depuis la création du syndicat de remaniement et la prise de décision jusqu'au moment de l'inscription des nouveaux états de propriété dans le registre foncier.
- Aucun immeuble qui fait l'objet de l'acte de transfert de propriété fait partie d'une entreprise agricole.

Cela vaut non seulement pour les immeubles de l'acte de transfert de propriété qui sont entièrement ou partiellement situés en zone agricole, mais aussi pour les bâtiments à usage agricole situés en zone à bâtir.

- La valeur globale des surfaces d'immeubles situés en zone agricole ne dépasse par le montant de CHF 10'000.-.

Si des immeubles situés entièrement ou partiellement en zone agricole ainsi que des immeubles situés entièrement en zone à bâtir font l'objet du même acte de transfert de propriété, sont pris en compte pour le calcul de montant maximal de CHF 10'000.- :

- la valeur des immeubles situés entièrement en zone agricole;

- pour les terrains qui ne sont que partiellement situés en zone agricole, seule la valeur de la surface située en zone agricole est prise en compte.

La valeur de l'acte doit être détaillée en conséquence (cf. : chiff. 4 ci-après).

- Le notaire confirme dans l'acte que les immeubles à transférer ne font pas partie d'une entreprise agricole (concernant la notion d'entreprise agricole: cf. les directives générales du 5 juin 2014, chiff. II,1) et ne sont pas situés dans le périmètre d'un remaniement parcellaire (cf. la proposition de formulation ci-après).

3. Décision générale du 24 juin 2022

Dans la décision générale du Département de l'économie et de la formation du 24 juin 2022, publiée dans le bulletin officiel no 26 du 1^{er} juillet 2022, il a été constaté de manière générale qu'un transfert de propriété d'immeubles agricoles ne contrevient pas à l'interdiction du partage matériel si les conditions susmentionnées (chiff. 2) sont remplies de manière cumulative.

Dans la mesure où un transfert de propriété remplit ces conditions de manière cumulatives, l'acte peut être inscrit au registre foncier par l'office du registre foncier compétent, sans qu'il soit nécessaire de demander au Service juridique des affaires économiques une décision de constatation séparée.

4. Détailler la valeur de l'acte

Si les immeubles entièrement situés en zone agricole ne sont pas les seuls à faire partie de l'acte de transfert de propriété, les valeurs contractuelles respectives doivent être ventilées et présentées séparément et véridique, afin de permettre l'évaluation au sens de la directive.

Dans ces cas, le notaire doit demander aux parties contractantes, d'indiquer séparément, en plus de la valeur des immeubles entièrement situés en zone agricole, la valeur des surfaces d'immeubles qui ne sont que partiellement situées en zone agricole, de manière à pouvoir vérifier que la valeur des surfaces d'immeubles agricoles ne dépasse pas la limite de CHF 10'000.-.

5. Proposition de formulation pour les notaires

Afin de bénéficier de l'évaluation simplifiée au sens de la directive, il est recommandé, que le notaire se réfère dans l'acte de transfert de propriété à la décision générale du 24 juin 2022 et confirmer que les immeubles agricoles à transférer ne font pas partie d'une entreprise agricole et ne sont pas situés dans le périmètre d'un remaniement parcellaire.

Proposition de formulation :

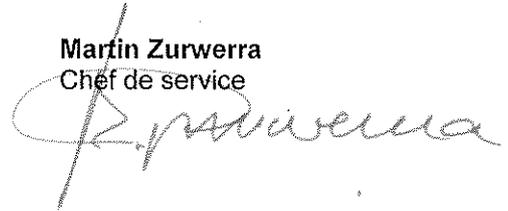
1. Les parcelles n° ... se trouvent entièrement ou partiellement dans la zone agricole de la commune municipale (XY). Ils ont une superficie inférieure à 1'500m² pour les vignes et à

2'500m2 pour les autres terrains. La valeur totale des surfaces d'immeubles situées en zone agricole ne dépasse pas CHF 10'000.-.

2. Les immeubles faisant l'objet du présent acte ne font pas partie d'une entreprise agricole au sens des directives générales du 5 juin 2014 et ne sont pas non plus situés dans le périmètre d'un remaniement parcellaire.

3. Sur la base de la décision générale du 24 juin 2022, publiée dans le bulletin officiel no 26 du 1^{er} juillet 2022, il est donc possible de renoncer à l'obtention d'une décision de constatation séparée selon à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de présenter l'acte directement au registre foncier pour inscription.

Martin Zurwerra
Chef de service



Vu et approuvé:

Sergio Biondo
Chef du service du registre foncier



Date 19. August 2022