

# **Directives 2014**

## **relatives aux procédures de droit public selon la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (ci-après LDFR)**

(Les présentes directives remplacent celles du 2 mars 2004)

### **Table des matières**

#### **I. Remarques générales**

1. Autorités compétentes
2. Ouverture des procédures
3. Moyens de preuve
4. Avance de frais
5. Informations

#### **II. Moyens de preuve à fournir**

1. Entreprise agricole (art. 7 LDFR)
2. Immeuble agricole (art. 6 LDFR)
3. Interdiction de partage matériel
4. Exceptions et autorisations exceptionnelles
  - a) Exceptions (art. 59 LDFR)
  - b) Autorisations exceptionnelles (art. 60 LDFR)
5. Acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole
  - a) Exploitant à titre personnel
  - b) Prix surfait
  - c) Rayon d'exploitation
6. Dépassement de la charge maximale
  - a) Estimation de la valeur de rendement
  - b) Dépassement de la charge maximale

#### **II. Notification**

## **I. Remarques générales**

### **1. Autorités compétentes :**

**Le Service administratif et juridique du Département de l'économie, de l'énergie et du territoire (SAJEET)** est instauré comme l'autorité compétente pour:

- délivrer l'autorisation pour acquérir une entreprise agricole ou un immeuble agricole (art. 61 LDFR);
- autoriser les exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement (art. 60 LDFR);
- délivrer des décisions de constatation selon l'art. 84 LDFR;
- requérir l'inscription au registre foncier des mentions exigées à l'article 86 LDFR;
- révoquer l'autorisation lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications (art. 71 LDFR);
- ordonner la rectification du registre foncier si l'inscription au registre foncier repose sur un acte nul (art. 72 LDFR).

Les requêtes y relatives sont à adresser à:

*Département de l'économie, de l'énergie et du territoire  
Service administratif et juridique  
Palais du Gouvernement, Case postale 478  
1951 Sion*

**L'Office de l'économie animale du Service de l'agriculture** est compétente pour :

- délivrer des décisions de constatation lors de requêtes relatives à la valeur de rendement et à la charge maximale;
- estimer ou approuver la valeur de rendement pour les parcelles assujetties (art. 87 LDFR).
- autoriser les prêts qui dépassent la charge maximale pour les parcelles assujetties (art. 76 LDFR) en accord avec la commission de surveillance;

Les requêtes concernant les immeubles situés dans le Valais romand doivent être adressées à:

*Service de l'agriculture  
Office de l'économie animale  
Case postale 437  
1951 Châteauneuf/Sion*

Les requêtes concernant les immeubles situés dans le Haut-Valais doivent être adressées à:

*Landwirtschaftszentrum  
Sektion Betriebsberatung  
Postfach 368  
3930 Visp*

## **2. Ouverture des procédures**

Toutes les procédures en rapport avec le titre troisième de la loi (restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles) s'ouvrent soit:

- par le dépôt d'un acte notarié signé concernant une aliénation (vente, échange, donation, partage, etc.) ou la constitution d'une charge hypothécaire,
- par le dépôt d'un procès-verbal de division établi par un géomètre et d'une copie d'un acte notarié signé,
- par le dépôt d'une demande d'une décision de constatation (conditions de vente, estimation de la valeur de rendement, fixation de la charge maximale, etc.).

## **3. Moyens de preuve**

Les moyens de preuve doivent être soit joint à la requête, ou les déclarations et attestations sont insérées dans l'acte notarié signé.

## **4. Avance de frais**

Lors du dépôt des demandes d'autorisation et des demandes de décision de constatation, une avance de frais fixée de cas en cas par l'organe d'instruction peut être exigée car l'instruction de certains dossiers exige des expertises, l'obtention de renseignements ou de documents auprès d'autorités qui ont droit à des émoluments.

## **5. Renseignements**

Tout accord de principe que l'autorité peut être amenée à donner avant la présentation d'une demande d'autorisation ne la liera que pour autant que les moyens de preuve à produire corroborent les renseignements écrits sur lesquels elle s'est fondée pour donner ledit accord.

## II. Moyens de preuve à fournir

### 1. Entreprise agricole (art. 7 LDFR)

Il faut déterminer dans chaque cas si l'objet de la demande est un immeuble agricole « isolé » ou s'il fait partie d'une entreprise agricole.

En règle générale, nous présumerons qu'il s'agit d'une entreprise agricole à partir des ordres de grandeur indicatifs suivants :

- <i>SAU sans cultures spéciales</i>	<i>35 ha</i>
- <i>Cultures spéciales sans vignes en forte pente et en terrasse</i>	<i>3.3 ha</i>
- <i>Viticulture avec vinification</i>	<i>1.7 ha</i>
- <i>Exploitation de plaine avec production laitière</i>	<i>9 ha</i>
- <i>Exploitation de montagne avec production laitière</i>	<i>14 ha</i>
- <i>Exploitation de plaine avec bétail sans production laitière</i>	<i>11 ha</i>
- <i>Exploitation de montagne avec bétail sans production laitière</i>	<i>17 ha</i>

Si le même propriétaire exploite différents genres de cultures, l'autorité appréciera s'il s'agit d'une entreprise agricole en tenant compte de chaque branche de production.

Conformément à l'article 7, al. 4, lit. c LDFR les immeubles pris à ferme pour une certaine durée seront pris en considération pour déterminer si l'on est en présence d'une entreprise agricole. Nous prendrons en compte les terres affermées si la durée restante du bail écrit est d'au moins 12 ans lors du dépôt de la requête, quelle que soit la nature.

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *une liste complète des immeubles agricoles dont l'aliénateur est propriétaire (numéro, plan, surface, nature et commune de la parcelle) ainsi qu'une attestation indiquant qu'il ne possède pas d'autres immeubles agricoles,*
- *copie des contrats de bail à ferme pour les immeubles ou entreprises agricoles dont l'aliénateur est fermier d'une durée restante d'au moins 12 ans lors du dépôt de la requête,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal.*

Un document regroupant toutes ces indications a été élaboré par le SAJEET afin de faciliter les démarches du requérant.

## 2. Immeubles agricoles (art. 6 LDFR)

Les immeubles non appropriés à un usage agricole ou horticole peuvent faire l'objet d'une décision de constatation de non-assujettissement à la LDFR. Seul le SAJEET déterminera dans chaque cas s'il ne s'agit plus d'un immeuble agricole assujetti à la loi.

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *extrait de cadastre ou de registre foncier pour la parcelle objet de la requête,*
- *une autorisation de construire ou de transformer s'il y a un bâtiment sur la parcelle objet de la requête,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal.*

## 3. Interdiction de partage matériel

La vente d'un immeuble agricole faisant partie d'une entreprise agricole est en général interdite en vertu du principe de l'interdiction de partage matériel (art. 58 LDFR).

L'acquisition d'un immeuble agricole de peu d'étendue, à savoir **moins de 1500 m<sup>2</sup> pour les vignes ou moins de 2500 m<sup>2</sup> pour les autres immeubles agricoles** ne faisant pas partie d'une entreprise agricole, n'est pas soumise à autorisation (art. 2, al. 3 LDFR). Il appartient néanmoins au SAJEET de délivrer une décision constatant que l'interdiction de partage matériel est respectée.

Par contre, suite aux modifications entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la LDFR s'applique aux immeubles de peu d'étendue situés 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 (art. 2, al. 4 LDFR).

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *une liste complète des immeubles agricoles dont l'aliénateur est propriétaire (numéro, folio, surface, nature et commune de la parcelle) ainsi qu'une attestation indiquant qu'il ne possède pas d'autres immeubles agricoles,*
- *copie des contrats de bail à ferme pour les immeubles ou entreprises agricoles dont l'aliénateur est fermier d'une durée restante d'au moins 12 ans lors du dépôt de la requête,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal,*
- *une copie de l'acte notarié signé avec les extraits de cadastre ou de registre foncier des parcelles objet de l'acte si l'acte ne reproduit pas ceux-ci.*

Le Service du registre foncier n'exige pas toujours **une décision en ce qui concerne le partage matériel d'une entreprise agricole**. Cette «souplesse» s'applique de manière restrictive lorsque **les trois conditions cumulatives suivantes sont toutes remplies**:

- 1. parcelles de vigne ne dépassant pas 1500 m<sup>2</sup> ou autres parcelles agricoles ne dépassant pas 2500 m<sup>2</sup>; si plusieurs petites parcelles agricoles sont transférées dans le même acte, leurs surfaces ne s'additionnent pas; en outre, ces immeubles de peu d'étendue ne doivent pas être situés 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 ,*
- 2. la valeur global de l'acte ne dépassant pas Frs. 10'000.-;*
- 3. le notaire doit attester dans l'acte que les parcelles transférées ne font pas partie d'une entreprise agricole.*

Cette souplesse peut également s'appliquer de cas en cas selon les connaissances du conservateur.

D'autre part, le Service du registre foncier n'exige pas toujours une décision en ce qui concerne l'inscription d'une cédula hypothécaire portant sur **un chalet d'habitation sans vocation agricole**, situé hors de la zone à bâtir. Cette «souplesse» s'applique de manière restrictive lorsque **les deux conditions cumulatives suivantes sont toutes remplies**:

- 1. parcelle ne dépassant pas 2500 m<sup>2</sup>, sise hors de la zone à bâtir en zone montagne, avec un chalet d'habitation sans vocation agricole,*
- 2. le notaire doit attester dans l'acte que la parcelle et le chalet d'habitation mis en gage ne font pas partie d'une entreprise agricole.*

Cette souplesse peut également s'appliquer de cas en cas selon les connaissances du conservateur.

#### **4. Exceptions et autorisations exceptionnelles**

##### **a) Exceptions (art. 59 LDFR)**

Pour les exceptions prévues à l'article 59 LDFR, aucune autorisation n'est en principe nécessaire s'il s'agit de cas se fondant sans aucun doute possible sur l'une des quatre exceptions prévues par cet article. Dans cette hypothèse, le conservateur du registre foncier peut inscrire les cas de transfert sans aucune autorisation du SAJEET. En général le conservateur du registre foncier demandera une décision de constatation du SAJEET, qui confirme l'application de ces exceptions ou l'exclut.

##### **b) Autorisations exceptionnelles (art. 60 LDFR)**

Pour les autorisations exceptionnelles au sens de l'article 60 LDFR, le requérant devra indiquer sur quelle disposition de l'article 60 LDFR il fonde sa requête, la motiver en conséquence et joindre les moyens de preuve qu'il juge utiles à cet effet.

##### **Cas fondé sur l'article 60, al. 1, lit. a LDFR:**

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies :

- *le procès-verbal de division et une copie de l'acte notarié signé avec les extraits de cadastre ou de registre foncier des parcelles objet de l'acte si l'acte ne reproduit pas ceux-ci,*
- *l'attestation de zone des ancien et nouvel états des parcelles,*
- *le plan de situation avec l'indication de la limite des zones.*

##### **Cas fondé sur l'article 60, al. 1, lit. d LDFR**

Les bâtiments d'habitation hors zone à bâtir seront traités de la façon suivante:

Dès que la surface de la parcelle est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, cette parcelle est un immeuble à usage mixte au sens de l'art. 2, al. 2, lit. d LDFR et elle est soumise à la loi. Ainsi, il est recommandé de faire usage de la possibilité donnée par l'article 60, al. 1, lit. d LDFR, à savoir de procéder à la division de la parcelle. Conformément à cet article, lors de la division, 1000 m<sup>2</sup> au maximum pourront être rattachés à l'habitation.

Toute parcelle avec un bâtiment non-agricole construit ou transformé sans autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente est considérée comme étant un immeuble agricole assujetti à la loi. Il en va de même pour les projets de construction non encore au bénéfice d'une autorisation de construire exécutoire.

Seul le SAJEET déterminera dans chaque cas s'il ne s'agit plus d'un immeuble agricole assujetti à la loi.

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *le procès-verbal de division et une copie de l'acte notarié signé avec les extraits de cadastre ou de registre foncier des parcelles objet de l'acte si l'acte ne reproduit pas ceux-ci,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal,*
- *une autorisation de construire ou de transformer s'il y a un bâtiment sur la parcelle objet de la requête.*

## **5. Acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole**

Le SAJEET est compétent pour autoriser l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole selon les articles 61 et suivants LDFR.

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *une liste complète des immeubles agricoles dont l'aliénateur est propriétaire (numéro, folio, surface, nature et commune de la parcelle) ainsi qu'une attestation indiquant qu'il ne possède pas d'autres immeubles agricoles,*
- *copie des contrats de bail à ferme pour les immeubles ou entreprises agricoles dont l'aliénateur est fermier d'une durée restante d'au moins 12 ans lors du dépôt de la requête,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal,*
- *une copie de l'acte notarié signé avec les extraits de cadastre ou de registre foncier des parcelles objet de l'acte si l'acte ne reproduit pas ceux-ci.*

### **a) Exploitant à titre personnel:**

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies :

- *déclaration d'intention ferme d'exploiter personnellement l'immeuble agricole ou l'entreprise à acquérir,*
- *extrait du registre du commerce pour les personnes morales,*
- *invocation de l'une des exceptions prévues par la loi (articles 64 et 65 LDFR) au principe de l'exploitation à titre personnel.*

Pour les sociétés, les buts de la société doivent expressément mentionner l'exploitation d'entreprises ou d'immeubles agricoles. Selon l'une des exceptions figurant à l'article 64 LDFR, lorsque l'acquéreur n'exploite pas à titre personnel, l'autorisation lui est accordée si malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait, aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel dans les vingt jours après la publication. Cette offre publique doit être faite dans le Bulletin officiel et affichée au pilier public de la commune de situation de l'immeuble agricole en indiquant le descriptif de la parcelle selon l'extrait de cadastre ou de registre foncier et le prix licite. Ce prix licite devrait, si nécessaire, préalablement être fixé dans une décision de constatation par le SAJEET (art. 64, al. 1, lit. f LDFR).

## **b) Prix surfait:**

Le SAJEET examine les transferts de propriété portant sur des immeubles agricoles comparables ayant eu lieu au cours des cinq dernières années dans la région (commune et communes avoisinantes). L'aire servant de référence doit présenter les mêmes caractéristiques géographiques et topographiques que l'endroit dans lequel est sise la parcelle objet de l'acquisition et les transactions retenues doivent porter sur des immeubles comparables à la parcelle objet de l'acquisition. A ce sujet, le SAJEET possède une banque de données des transferts de propriété autorisés les derniers cinq ans.

A cet égard, la pièce justificative suivante doit être fournie:

- *formulaire pour vente de parcelle soumise au droit foncier rural.*

## **c) Rayon d'exploitation:**

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *une liste complète des immeubles agricoles dont l'acquéreur est propriétaire (numéro, folio, surface, nature et commune de la parcelle) ainsi qu'une attestation indiquant qu'il ne possède pas d'autres immeubles agricoles,*
- *copie des contrats de bail à ferme pour les immeubles ou entreprises agricoles dont l'acquéreur est fermier d'une durée restante d'au moins 12 ans lors du dépôt de la requête,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal,*
- *indication de la distance entre le centre d'exploitation de l'entreprise agricole de l'acquéreur et la parcelle acquise.*

C'est à l'acquéreur de prouver qu'il ne tombe sous aucun des trois motifs de refus énumérés à l'article 63 LDFR. Pour le faire, il est libre d'apporter, en plus des pièces justificatives exigées par l'autorité de décision, énumérées dans la présente directive, tous autres moyens de preuve utiles.

Pour les exceptions prévues à l'article 62 LDFR, aucune autorisation relative à l'acquisition n'est nécessaire. Cependant, une décision de constatation portant sur l'assujettissement à la loi et à l'interdiction de partage matériel doit être requise.

## 6. Dépassement de la charge maximale

### a) Estimation de la valeur de rendement

L'estimation de la valeur de rendement peut être faite soit par l'Office de l'économie animale du Service de l'agriculture, soit par un expert privé, mais dans ce dernier cas l'estimation acquiert force obligatoire uniquement lorsque cette autorité l'a approuvée (art. 87, al. 2 LDFR).

Les parcelles agricoles de moins de 15 ares pour les vignes, ou de moins de 25 ares pour les autres terrains, sont assujetties à la charge maximale, dans la mesure où elles font partie d'une entreprise agricole (art. 2, al. 3 LDFR).

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *extrait complet du registre foncier ou extrait de cadastre muni d'une déclaration des charges,*
- *indication de la zone selon le plan de zones communal,*
- *nature exacte des parcelles mises en gage ce par rapport à la liste des valeurs de rendement reproduite ci-dessous.*

A titre d'information, nous vous donnons, ci-après, des valeurs indicatives de rendement. Nous attirons votre attention sur le fait que ces valeurs, qui ne sont ni des maxima, ni des minima, varient fortement selon la grandeur de la parcelle, l'accès, les systèmes de culture, l'état du capital plantes et des installations lutte contre le gel et d'arrosage, etc.

<b><i>Prairies de montagne</i></b>	1 utilisation /an	0.05 - 0.10	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Prairies de montagne</i></b>	2 utilisations /an	0.10 - 0.20	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Prairies de plaine</i></b>	+3 utilisations /an	0.20 - 0.40	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Terres arables</i></b>		0.30 - 0.60	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Vignes</i></b>	(terrain nu + capital plantes)	10.00 - 15.00	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Arboriculture</i></b>	(terrain nu + capital plantes)	1.50 - 5.70	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Arboriculture</i></b>	(terrain nu + capital plantes + installation lutte contre le gel)	3.20 - 7.40	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Cultures intensives légumes en plein champ sans irrigation</i></b>		0.90 - 1.80	fr./m <sup>2</sup>
<b><i>Cultures intensives légumes en plein champ avec irrigation</i></b>		1.40 - 2.40	fr./m <sup>2</sup>

## b) Dépassement de la charge maximale

Une autorisation peut être délivrée sur la base de l'article 77 LDFR.

A cet égard, les pièces justificatives suivantes doivent être fournies:

- *les motifs sur la base desquels l'inscription d'un droit de gage dépassant la charge maximale peut être accordée,*
- *le budget d'exploitation.*

## III. Notification

1. Selon l'article 83, alinéa 2 LDFR, l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation doit notamment communiquer sa décision aux parties contractantes, à l'autorité cantonale de surveillance, au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, car toutes ces personnes peuvent interjeter un recours contre l'octroi de l'autorisation.

Par conséquent, l'aliénateur a l'obligation de fournir au SAJEET la liste exacte de ces destinataires, liste comportant les noms de famille, prénoms et adresses.

2. Enfin, nous attirons votre attention sur le fait que le registre foncier exigera le dépôt de décisions en force. A cet effet, pour accélérer la procédure, le requérant peut, uniquement pour les décisions de constatation, joindre déjà lors du dépôt de sa demande, une déclaration de renonciation par laquelle il déclare renoncer à utiliser son droit de recours à l'encontre de la décision de constatation (art. 84 LDFR) qui sera rendue par le SAJEET dans l'hypothèse où celle-ci sera conforme à la requête déposée.

Les présentes directives LDFR annulent et remplacent celles du 2 mars 2004.

Sion, le **05 JUIN 2014**

**Département de l'économie, de l'énergie et  
du territoire**

Le Chef du département

Jean-Michel Cina