



Möglichkeiten für administrative Vereinfachungen im bäuerlichen Bodenrecht

Bericht des Bundesrates zum Postulat 15.3284 Vogler

vom 29. März 2017

1 Das Postulat Vogler

Am 19. Juni 2015 hat der Nationalrat das Postulat 15.3284 Vogler vom 19. März 2015 – vom Bundesrat zur Annahme empfohlen – mit dem Titel «Administrative Vereinfachungen beim Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht¹» angenommen. Nachstehend das Postulat im Wortlaut:

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird eingeladen – nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen – in einem Bericht aufzuzeigen, wie der Vollzug des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), administrativ vereinfacht werden kann. Gleichzeitig sind entsprechend konkrete Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

Begründung

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ist für die schweizerische Landwirtschaft von zentraler Bedeutung. Dessen Vollzug ist aber mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden. Nach über 20 Jahren seit Inkrafttreten des BGBB ist es daher angezeigt, in einem Bericht aufzuzeigen, wie der Vollzug des BGBB vereinfacht werden kann.

Das Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) will mit dem Projekt "Administrative Vereinfachungen"^[2] die Bürokratie abbauen und damit die Landwirtschaft von unnötigen administrativen Auflagen entlasten. Gleiches ist im Bereich des BGBB notwendig, welches in engem Zusammenhang zur Landwirtschaft steht. Die Ziele des BGBB können nämlich auch mit einer entsprechend vereinfachten Umsetzung erreicht werden. Beispielsweise ist nicht einzusehen, dass heute für die Abparzellierung einer Teilfläche (ohne landwirtschaftliche Infrastrukturen) einer Parzelle, die neu als Bauzone einzoniert wurde, und die bisher als Gesamtparzelle dem BGBB untersteht, ein Abparzellierungsgesuch eingereicht werden muss (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB). Denn ein diesbezügliches Gesuch "muss" per se bewilligt werden. Den Grundbuchämtern ist es ohne weiteres möglich festzustellen, dass eine diesbezügliche Einzonierung erfolgt ist. Oder wenn der Erwerb gemäss Artikel 62 lit. h. BGBB keiner Bewilligung bedarf, so ist nicht ersichtlich, warum die entsprechende Abparzellierung einer Bewilligung bedarf. Weitere Beispiele unnötiger Administration könnten ohne weiteres aufgeführt werden.

Im Hinblick auf einen Vollzug des BGBB, der möglichst einfach und ohne unnötigen bürokratischen Aufwand erfolgt, ist es angezeigt, dass der Bundesrat darlegt, in welchen Bereichen dieser vereinfacht werden kann, mit gleichzeitigem Aufzeigen von möglichen Lösungen.

2 Beauftragung eines Gutachters

Am 23. März 2016 wurde die auf Fragen des bäuerlichen Bodenrechts spezialisierte Kanzlei Studer Anwälte und Notare AG, Laufenburg, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt, mit dem – nach einer vorgängigen Konsultation der kantonalen Landwirtschafts- und Grundbuchämter – mögliche Optionen für Änderungen im BGBB sowie im ebenfalls das bäuerliche Bodenrecht betreffenden Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)³

¹ SR 211.412.11

² Abgeschlossen mit dem Bericht «Administrative Vereinfachungen in der Landwirtschaft» des BLW vom 27.07.2016 (www.blw.admin.ch/blw/de/home/politik/agrarpolitik/administrative-vereinfachung.html)

³ SR 221.213.2

aufgezeigt werden sollten. Der Auftrag war so formuliert, dass auch materielle Änderungen geprüft werden sollten, soweit sie administrative Vereinfachungen zur Folge hätten oder es um Detailregelungen gehe, die sich als nicht sachgerecht erwiesen hätten. Der von der Gesetzgebung bezweckte Schutz solle dabei gewährleistet bleiben.

Das entsprechende Gutachten vom 17. August 2016 (im Folgenden: Gutachten), verfasst von Franz A. Wolf, Rechtsanwalt und dipl. Ing. agr. FH, ist dem vorliegenden Bericht beigelegt (Anhang I). Besonders hingewiesen sei auf die tabellarische Übersicht über die präsentierten Änderungsoptionen auf Seite 81 des Gutachtens. Eine französische Übersetzung dieser Übersicht ist dem Bericht ebenfalls beigelegt (Anhang II).

3 Im Gutachten aufgezeigte Revisionsoptionen

Das Gutachten stellt gesetzgeberische Massnahmen in folgenden Bereichen zur Diskussion:

- Einschränkung des Geltungsbereichs des BGBB in Bezug auf in der Bauzone liegende Grundstücke (Art. 2 BGBB),
- Definition des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs in einer Verordnung (BGBB-Kapitel «Begriffe»),
- Einschränkung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots (Art. 58 BGBB),
- Erweiterung der Ausnahmen vom besagten Verbot (Art. 59 BGBB),
- Erweiterung der Tatbestände für eine Ausnahmegewilligung (Art. 60 BGBB),
- Erweiterung der Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 62 und 65 BGBB),
- Aufhebung der Belastungsgrenzen für Grundstücke (Art. 73 ff. BGBB),
- Aufhebung der Bewilligungspflicht für eine vertragliche Verkürzung der gesetzlichen Mindestpachtdauer (Art. 7 f. LPG),
- Neufestsetzung der Kündigungsstermine für Pachtverträge (Art. 16 LPG),
- Wechsel von der Bewilligungspflicht zum Einspracheverfahren beim Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 42 LPG),
- Aufhebung der Einsprachemöglichkeit gegen den Pachtzins für ein landwirtschaftliches Grundstück (Art. 43 LPG).

Die das BGBB betreffenden Änderungsoptionen werden im Gutachten mehrheitlich zur Umsetzung empfohlen. Für das LPG wird durchwegs die Beibehaltung des Status quo befürwortet.

Das Gutachten (Ziff. 3.14 und 4.6) listet auch verschiedene Massnahmen auf, die von den kantonalen Behörden vorgeschlagen wurden. Hier sind folgende Bereiche betroffen:

- Einschränkung des Geltungsbereichs des BGBB (Art. 2 BGBB),
- Schaffung neuer Vorkaufsrechte (3. Kapitel des BGBB),
- Einschränkung des Realteilungs- und Zerstückelungsverbots (Art. 58 BGBB),
- Erweiterung der Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken (Art. 62 BGBB),

- Erweiterung der Gründe für die Verweigerung einer Bewilligung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks (Art. 63 BGG),
- Aufhebung der Preisgrenze für die Bewilligung des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks (Art. 63 und 66 BGG),
- Neuregelung der Bemessung der besagten Preisgrenze (Art. 66 BGG),
- Einschränkung der Ausnahmen von der Pflicht zur Anmerkung eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Grundbuch (Art. 86 BGG, Art. 3 VBB⁴),
- ergänzende Bestimmungen zur Behandlung von juristischen Personen im Rahmen des BGG,
- Aufhebung der Mindestdauer für die richterliche Erstreckung der Pacht (Art. 27 LPG),
- Wiedereinführung von Strafbestimmungen zur Durchsetzung der Pachtzinskontrolle (6. Kapitel des LPG).

Die betreffenden Vorschläge werden im Gutachten nicht zur Umsetzung empfohlen, einige davon mit der Begründung, dass sie den Rahmen der vorliegend geprüften Gesetzesrevision sprengen oder nicht zu administrativen Entlastungen führen würden.

4 Stellungnahme des Bundesrats zu den Empfehlungen des Gutachtens

Der Bundesrat erachtet die im Gutachten empfohlenen Neuregelungen im Grossen und Ganzen als valable Lösungsansätze. Zu einzelnen Empfehlungen hat er jedoch Anmerkungen:

Bei der im Gutachten zur Umsetzung empfohlenen «Massnahme 1: Entflechtung Geltungsbereich für Grundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen (Art. 2 BGG)» würde der Bundesrat es als sinnvoll erachten, gleichzeitig Artikel 4a VBB (Koordination der Verfahren nach BGG mit denjenigen des Raumplanungsgesetzes⁵) anzupassen. Im Gutachten wird diese Option geprüft, aber mangels Unterstützung durch die kantonalen Behörden verworfen. Nach Ansicht des Bundesrats würde eine entsprechende Änderung mehr Klarheit und damit auch eine administrative Erleichterung bringen.

«Massnahme 5: Erwerbsbewilligung: Bewilligungsfreier Erwerb von Bauten oder Pflanzen im Baurecht durch Pächter (Art. 62 BGG)» wäre nach Ansicht des Bundesrats und entgegen der Empfehlung im Gutachten selbst nur in Bezug auf Pflanzen umzusetzen. Das Gutachten geht davon aus, dass in den betroffenen Fällen das Bewilligungskriterium der Selbstbewirtschaftung stets erfüllt ist. Dem Bundesrat erscheint dies jedoch zweifelhaft. Während juristische Personen grundsätzlich nur dann landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke erwerben können, wenn die natürliche Person, welche eine qualifizierte Mehrheit am Kapital und am Stimmrecht der juristischen Person besitzt, Selbstbewirtschafter ist (Art. 63 Abs. 1 Bst. a BGG), können juristische Personen ohne Einschränkung landwirtschaftliche Pächter sein. Ist eine juristische Person ohne entsprechende Qualifikation der Selbstbewirtschaftung landwirtschaftliche Pächterin, so könnte sie nach dem vorgeschlagenen neuen Artikel 62 Buchstabe i BGG bewilligungsfrei ein langjähriges Baurecht zu ihren Gunsten erwerben. Um

⁴ SR 211.412.110

⁵ SR 700

Umgehungen der Selbstbewirtschafterpflicht für Erwerber von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken über die Pacht und dem Erwerb von langjährigen Baurechten zu verhindern, sollte die Bewilligungspflicht nach Artikel 61 BGGb bestehen bleiben.

Die im Gutachten empfohlene Umsetzung von «Massnahme 6: Erwerbsbewilligung: Bewilligungsfreier Erwerb bei Grundstückstausch ohne Aufpreis (Art. 60 Abs. 1 lit. c BGGb)» kommt nach Auffassung des Bundesrats nur unter der Voraussetzung in Frage, dass es sich bei beiden Grundstücken um landwirtschaftliche handelt.

«Massnahme 8» besteht in der Einfügung einer neuen Bestimmung im BGGb-Kapitel «Begriffe», die den Bundesrat zur Definition des im Gesetz verwendeten Begriffs des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs ermächtigen soll. Das Gutachten empfiehlt den Verzicht auf eine entsprechende Gesetzesänderung. Nach Ansicht des Bundesrats würde jedoch eine Definition auf Verordnungsebene eine einheitliche Verwendung des Begriffs im gesamten Landwirtschaftsrecht gewährleisten, was die Rechtsanwendung im Einzelfall vereinfachen würde.

Die «Massnahme 14: Aufhebung der Einsprachemöglichkeit gegen übersetzte Pachtzinsen bei Grundstücks-pacht (Art. 43 LPG)» beurteilt der Bundesrat positiver als das Gutachten. Die Pachtzinsen für Grundstücke müssen weder bewilligt noch gemeldet werden, womit die Kontrollmöglichkeiten auf Seiten der Kantone gering sind. Die Abschaffung der Einsprachemöglichkeit würde daher zu einer administrativen Vereinfachung führen, ohne dass der gesetzliche Schutz des Pächters erheblich tangiert würde.

Bei der von den kantonalen Behörden angesprochenen (Ziff. 3.14 des Gutachtens, Vorschläge 7 und 8) Frage der Preisgrenze für die Bewilligung des Erwerbs eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks (Art. 63 und 66 BGGb) empfiehlt das Gutachten die Beibehaltung des Status quo. Nach Ansicht des Bundesrats sollten die einschlägigen Bestimmungen allerdings bei einer allfälligen Revision des BGGb einer Überprüfung unterzogen werden. Bei Gewerben stellt die Festlegung des Höchstpreises ein Problem dar, da es zu wenige Vergleichsobjekte gibt. Allenfalls bräuchte es eine Delegationsnorm, die den Bundesrat ermächtigt, Berechnungsgrundsätze festzulegen.

Der kantonale Vorschlag zur Streichung der Mindestdauer bei der Pächterstreckung (Ziff. 4.6 des Gutachtens, Vorschlag 2) wird im Gutachten als grundsätzlich prüfenswert beurteilt. Nach Ansicht des Bundesrats wäre im Rahmen einer allfälligen Revision auch eine Herabsetzung der maximalen Erstreckungsdauer zu prüfen, zumindest für Einzelgrundstücke.

5 Stellungnahme des Bundesrats zur Aufhebung der Belastungsgrenze für Grundstücke

Das Gutachten nennt als Option für eine Gesetzesänderung auch die Aufhebung der Belastungsgrenze für Grundstücke (Art. 73 ff. BGGb). Mit der bestehenden Regelung soll der Überschuldung landwirtschaftlicher Betriebe entgegengewirkt werden. Sie sieht vor, dass landwirtschaftliche Grundstücke höchstens zu 135 Prozent des Ertragswertes mit Grundpfandschulden belastet werden dürfen. Diese Grenze darf unter bestimmten, in Artikel 77 BGGb aufgeführten Voraussetzungen überschritten werden, wobei der häufigste Anwendungsfall die Gewährung von zinsfreien Investitionskrediten nach Artikel 105 des Landwirt-

schaftsgesetzes⁶ ist. Die Belastungsgrenze hat bis jetzt ihren Zweck erfüllt. Vor allem in Zeiten tiefer Zinsen und grosszügiger Finanzierung seitens der Banken besteht das Risiko, dass die Fremdfinanzierung ohne Belastungsgrenze stark zunimmt. Allerdings kann die Belastungsgrenze unternehmerische Landwirte einschränken, da bei der Bankfinanzierung individuell aushandelbare Kreditvolumen staatlich begrenzt werden. Ebenso werden kleinere Zu- und Nebenerwerbsbetriebe in ihren Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt, obwohl die Kreditwürdigkeit zusammen mit dem ausserlandwirtschaftlichen Einkommen gegeben wäre. Der Bundesrat hat in seiner Botschaft vom 17. Mai 2006 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik (Agrarpolitik 2011)⁷ die Aufhebung der Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung schon einmal vorgeschlagen. Das Parlament hat diesen Vorschlag abgelehnt und die betreffenden Massnahmen als wirkungsvolles Instrument beurteilt. Zudem ist zu erwähnen, dass gegenwärtig eine Revision der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts im Gang ist, die auch Auswirkungen auf die Höhe der Belastungsgrenze haben wird. Die Aufhebung der Belastungsgrenze hat materiell weitreichende Auswirkungen und sprengt damit den Rahmen der vorliegend geprüften Gesetzesrevision, deren Hauptziel administrative Vereinfachungen sind. Hinzu kommt, dass im Rahmen des Projekts «Agrarpolitik 2022+» die eingehende Prüfung (einschliesslich Regulierungsfolgenabschätzung) einer entsprechenden gesetzgeberischen Massnahme vorgesehen ist.

6 Gesamtwürdigung

Auch wenn die im Gutachten empfohlenen Gesetzesänderungen grösstenteils sinnvoll erscheinen, erachtet der Bundesrat ihren Nutzen gesamthaft nicht als ausreichend, um den Aufwand eines eigenständigen Gesetzgebungsverfahrens zu rechtfertigen. Sollten aber das BGBB oder das LPG in Zukunft anderweitig revidiert werden, würden die besagten Änderungsvorschläge in diesem Rahmen vertieft geprüft.

Der Vorstand der Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz (KOLAS) sowie das Sekretariat der Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren (LDK) teilen diese Schlussfolgerungen. Sie weisen darauf hin, dass die vom Gutachter empfohlenen Änderungen des BGBB nur minimale administrative Erleichterungen für die Kantone und die Gesuchsteller bewirken. Dies umso mehr, als sie nur wenige Fälle betreffen und die jeweiligen Dossiers von der Bodenrechtsbehörde in aller Regel ohnehin auch unter einem anderen Titel geprüft werden müssen.

Anhänge:

- Gutachten Wolf « Administrative Entlastung im Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) und des landwirtschaftlichen Pachtrechts (LPG) » vom 17. August 2016
- « Aperçu des mesures concernant la LDFR », französische Übersetzung der tabellari-schen Übersicht auf Seite 81 des Gutachtens Wolf

⁶ SR 910.1
⁷ BBl 2006 6337



Simplifications administratives dans le domaine du droit foncier rural

Rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat Vogler 15.3284

Du 29 mars 2017

1 Postulat Vogler

Le 19 juin 2015, le Conseil national a suivi la recommandation du Conseil fédéral et a adopté le postulat Vogler 15.3284 du 19 mars 2015 « Simplifier l'exécution de la loi sur le droit foncier rural¹ ». Le postulat a la teneur suivante :

Texte déposé

Le Conseil fédéral est chargé d'étudier en concertation avec les services cantonaux compétents la manière de simplifier sur le plan administratif l'exécution de la loi sur le droit foncier rural (LDFR), et de soumettre au Parlement un rapport qui présente des propositions concrètes en ce sens.

Développement

Si la LDFR est un élément clef de l'agriculture suisse, son exécution est pour le moins complexe. Plus de vingt ans après son entrée en vigueur, il est temps de consacrer un rapport aux possibilités qui s'offriraient de simplifier cette exécution.

Avec le projet intitulé "simplification administrative"^[2], l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) s'attaque à la bureaucratie afin de décharger les exploitations agricoles des formalités administratives inutiles. Or, il faudrait faire la même chose dans le domaine de la LDFR, étroitement lié à l'agriculture, compte tenu du fait que les objectifs que vise cette loi pourraient parfaitement être atteints en simplifiant son exécution. Par exemple, on ne voit pas pourquoi il faut déposer une demande de soustraction au champ d'application de la LDFR (art. 60 al. 1 let. a LDFR) pour une partie (sans infrastructures agricoles) d'une parcelle qui a nouvellement été classée en zone à bâtir et qui était précédemment entièrement soumise à la LDFR, compte tenu du fait qu'une telle demande ne pourra qu'être approuvée, le service concerné du registre foncier pouvant constater sans autre forme de procès que le changement d'affectation a bien eu lieu. Ou encore, si l'acquisition au sens de l'article 62 lettre h LDFR n'a pas besoin d'être autorisée, on ne voit pas pourquoi la soustraction correspondante au champ d'application de la LDFR devrait l'être. Et on pourrait facilement continuer la liste des exemples de bureaucratie inutile.

Il importe que le Conseil fédéral identifie les domaines dans lesquels il serait possible de simplifier l'exécution de la LDFR et qu'il indique comment faire, pour la purger de toutes les formalités inutiles.

2 Mandat externe

Le 23 mars 2016, l'Office fédéral de la justice a chargé l'étude Studer Anwälte und Notare AG de Laufenburg, spécialisée dans le domaine du droit foncier rural, de consulter les services cantonaux en charge de l'agriculture et du registre foncier et de rédiger un avis sur des modifications possibles de la LDFR et de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)³, laquelle concerne aussi le droit foncier rural. Le mandat a été formulé de telle manière qu'il devait également étudier des modifications matérielles si elles aboutissaient à des simplifications administratives ou s'il apparaissait que certaines règles de détail

¹ RS 211.412.11

² Ayant abouti au rapport de l'Office fédéral de l'agriculture du 27 juillet 2016 « Simplifications administratives dans l'agriculture » (www.ofag.admin.ch > Page d'accueil > Politique > Politique agricole > Simplification des tâches administratives)

³ RS 221.213.2

n'étaient pas judicieuses. Ces propositions devaient toutefois respecter les buts de protection de la loi.

L'avis rendu le 17 août 2016 (ci-après « avis ») et rédigé par Franz A. Wolf, avocat et ingénieur agronome HES, figure en annexe du présent rapport (texte original en langue allemande ; Annexe I). Référence est faite en particulier au tableau synoptique des options de modification présentées qui se trouve à la page 81 du rapport. Ce tableau synoptique – traduit en français – se trouve également joint au présent rapport (Annexe II).

3 Révisions proposées dans l'avis

L'avis propose d'étudier les mesures législatives suivantes :

- limitation du champ d'application de la LDFR dans le cas d'immeubles situés en zone à bâtir (art. 2 LDFR),
- définition du rayon d'exploitation usuel dans la localité (chapitre 2 « définitions », LDFR),
- limitation de l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 58 LDFR),
- extension des cas non soumis à l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 59 LDFR),
- extension des cas permettant d'autoriser une exception à l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 60 LDFR),
- extension des exceptions à l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 62 et 65 LDFR),
- suppression de la limite de charge pour les immeubles (art. 73 ss LDFR),
- suppression de la soumission à autorisation pour les contrats de bail à ferme prévoyant une durée plus courte que la durée légale minimale (art. 7 s. LBFA),
- nouveaux termes de résiliation des contrats de bail à ferme (art. 16 LBFA),
- passage du système d'approbation au système d'opposition pour le fermage des entreprises agricoles (art. 42 LBFA),
- suppression du droit d'opposition contre le fermage d'un immeuble agricole (art. 43 LBFA).

L'auteur de l'avis est favorable à la plupart des propositions de modification de la LDFR mais soutient le statu quo en ce qui concerne la LBFA.

L'avis, aux points 3.14 et 4.6, répertorie aussi différentes mesures proposées par les autorités cantonales. Elles concernent les aspects suivants :

- limitation du champ d'application de la LDFR (art. 2 LDFR),
- création de nouveaux droits de préemption (chapitre 3 LDFR),
- limitation de l'interdiction de partage matériel et de morcellement (art. 58 LDFR),
- extension des exceptions à l'obligation d'obtenir une autorisation dans le cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 62 LDFR),
- extension des motifs de refus d'autorisation dans le cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 63 LDFR),

- suppression de la limite de prix dans le cadre d'autorisations d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles (art. 63 et 66 LDFR),
- nouvelle règle pour calculer le prix maximum autorisé (art. 66 LDFR),
- limitation des exceptions à l'obligation de mentionner un immeuble agricole au registre foncier (art. 86 LDFR et 3 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural [ODFR]⁴),
- dispositions complémentaires sur le traitement des personnes morales dans le cadre de la LDFR,
- suppression de la durée de prolongation minimale du bail ordonnée par le juge (art. 27 LBFA),
- réintroduction de dispositions pénales en lien avec le contrôle des fermages (chapitre 6 LBFA).

L'auteur propose de rejeter ces propositions au motif, pour certaines d'entre elles, qu'elles dépassent le cadre de la révision étudiée ou ne permettent pas de simplifier les procédures administratives.

4 Position du Conseil fédéral en relation avec les recommandations de l'avis

Le Conseil fédéral estime que les modifications recommandées dans l'avis sont dans l'ensemble défendables. Il tient toutefois à apporter quelques précisions sur certaines d'entre elles.

Mesure 1 – Simplification du champ d'application par rapport aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir (art. 2 LDFR)

Le Conseil fédéral trouverait opportun de modifier aussi l'art. 4a ODFR (coordination des procédures relevant de la LDFR avec celles relevant de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁵). Cette option a été étudiée dans l'avis, mais abandonnée faute de soutien de la part des cantons. Le Conseil fédéral estime toutefois que la modification de l'ODFR apporterait plus de clarté et simplifierait ainsi les procédures administratives.

Mesure 5 – Acquisition non soumise à autorisation de bâtiments ou de plantes en droit de superficie par le fermier (art. 62 LDFR)

Malgré la position favorable de l'auteur de l'avis, le Conseil fédéral estime que cette mesure ne devrait être concrétisée qu'en ce qui concerne les plantes. L'auteur de l'avis part du principe que le critère de l'exploitation à titre personnel est toujours rempli dans ces cas, ce dont le Conseil fédéral doute. Alors qu'une personne morale ne peut en principe acquérir une entreprise ou un immeuble agricole que si la personne physique qui y détient une majorité qualifiée du capital et du droit de vote est exploitante à titre personnel (art. 63, al. 1, let. a, LDFR), elle n'est soumise à aucune restriction si elle veut conclure un contrat de bail à ferme. Or, selon le nouvel article 62, lettre i, LDFR proposé dans l'avis, une personne morale partie à un contrat de bail à ferme pourra acquérir sans autorisation un droit de superficie de longue durée, même si elle ne remplit pas la condition de l'exploitation à titre personnel. Aussi, pour éviter que le principe de l'exploitation à titre personnel pour l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole ne soit contourné au moyen d'un contrat de bail à

⁴ RS 211.412.110

⁵ RS 700

ferme et de l'acquisition d'un droit de superficie de longue durée, il convient de maintenir l'obligation d'obtenir une autorisation conformément à l'article 61 LDFR.

Mesure 6 – Acquisition non soumise à autorisation en cas d'échange d'immeubles sans soulte (art. 60, al. 1, let. c, LDFR)

Le Conseil fédéral estime que cette mesure n'est envisageable que s'il s'agit de deux immeubles agricoles.

Mesure 8 – Rayon d'exploitation usuel dans la localité

Cette mesure consiste en l'ajout au chapitre 2 LDFR « définitions » d'une disposition autorisant le Conseil fédéral à définir la notion utilisée dans la loi, de « rayon d'exploitation usuel dans la localité ». Bien que l'auteur de l'avis estime qu'il ne faille pas changer la loi, le Conseil fédéral considère qu'une définition au niveau de l'ordonnance permettrait d'assurer une utilisation uniforme de cette notion pour l'ensemble du droit agricole, ce qui simplifierait son application au cas par cas.

Mesure 14 – Suppression du droit d'opposition contre le fermage d'un immeuble (art. 43 LBFA)

Le Conseil fédéral est plus favorable à cette mesure que ne l'est l'auteur de l'avis. Les fermages d'immeubles ne doivent être ni autorisés ni annoncés. Les cantons ne peuvent donc que très difficilement contrôler le marché. La suppression de la possibilité de faire opposition réduirait la charge de travail administrative sans porter sensiblement atteinte à la protection des fermiers prévue par la loi.

En ce qui concerne les questions soulevées par les cantons (point 3.14 de l'avis, propositions 7 et 8) sur la limite de prix dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole (art. 63 et 66 LDFR), l'auteur de l'avis préconise le statu quo. En cas de révision de la LDFR, le Conseil fédéral estime quant à lui que les dispositions visées mériteraient d'être examinées. Il est actuellement difficile de déterminer un prix maximum pour les entreprises étant donné que le marché est trop petit pour que des comparaisons valables puissent être établies. Il conviendrait éventuellement d'autoriser le Conseil fédéral, par une norme de délégation, à fixer des règles de calcul.

L'auteur de l'avis juge que la proposition des cantons (point 4.6 de l'avis, proposition 2) de supprimer la durée de prolongation minimale du bail mérite d'être étudiée. En cas de révision, le Conseil fédéral est d'avis qu'il faudrait aussi examiner la réduction de la durée maximale de prolongation, du moins pour les immeubles isolés.

5 Position du Conseil fédéral en relation avec la suppression de la charge maximale grevant les immeubles agricoles

L'auteur de l'avis propose aussi de supprimer la charge maximale qui grève les immeubles agricoles (art. 73 ss LDFR). La disposition actuelle vise à contrer le surendettement des exploitations agricoles. Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier qu'à concurrence de 135 % de la valeur de rendement agricole. Cette limite peut être dépassée à certaines conditions précisées à l'article 77 LDFR. Il s'agit le plus souvent de crédits d'investissements ne portant pas intérêt au sens de l'article 105 de la loi du 29 avril 1998 sur l'agriculture⁶. Les mesures contre le surendettement ont fait leur preuve. En effet, en particulier lorsque les taux d'intérêt sont faibles et que les crédits sont faciles à ob-

⁶ RS 910.1

tenir, il existe un risque que sans charge maximale les financements externes deviennent trop importants. Toutefois, la limite de charge peut entraver le développement de certains entrepreneurs, car elle limite le volume des crédits négociés individuellement avec les banques. De même, de petites exploitations gérées de manière accessoire peuvent être limitées dans leur financement bien que la solvabilité soit assurée en considérant les revenus non agricoles. Dans son message du 17 mai 2006 concernant l'évolution future de la politique agricole (politique agricole 2011)⁷, le Conseil fédéral avait déjà proposé de supprimer les mesures destinées à prévenir le surendettement. Le Parlement avait refusé de le faire, estimant que ces mesures étaient efficaces. Par ailleurs, le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole est actuellement en révision, ce qui aura une influence sur la charge maximale autorisée. La suppression de la limite de charge aurait des effets matériels considérables et dépasserait le cadre défini dans le postulat, dont le but reste la simplification administrative. A cela s'ajoute qu'il est prévu d'examiner de manière approfondie (y compris avec une évaluation des conséquences de la réglementation) une telle mesure législative dans le cadre du projet „Politique agricole 2022+“.

6 Conclusion

Bien que les mesures proposées dans l'avis apparaissent en grande partie pertinentes, le Conseil fédéral estime que leur utilité n'est, dans l'ensemble, pas suffisante pour justifier les travaux exigés par une procédure législative. Si la LDFR ou la LBFA devaient être modifiées à l'avenir pour d'autres raisons, ce serait l'occasion d'approfondir les propositions évoquées.

La Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux (COSAC) et le secrétariat de la Conférence des directeurs cantonaux de l'agriculture (CDCA) partagent le point de vue du Conseil fédéral. Ils précisent que les modifications de la LDFR recommandées par l'auteur de l'avis ne produiraient que de très faibles simplifications administratives pour les cantons et les requérants, d'autant plus qu'elles ne concernent que peu de cas et que les dossiers visés devront dans tous les cas être examinés par les autorités foncières à d'autres titres.

Annexes :

- Avis de l'expert Wolf « Administrative Entlastung im Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) und des landwirtschaftlichen Pachtrechts (LPG) » du 17 août 2016 (en allemand)
- « Aperçu des mesures concernant la LDFR », traduction en français du tableau synoptique qui se trouve en p. 81 de l'avis d'expert Wolf

⁷ FF 2006 6027