



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

DEPARTEMENT FEDERAL DE L'ECONOMIE
OFFICE FEDERAL DE L'AGRICULTURE
Mattenhofstrasse 5

3003 BERNE

Lausanne, le 22 novembre 2005 PL/cd

Politique agricole 2011 - Procédure de consultation

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la procédure de consultation portant sur la politique agricole 2011, nous nous permettons de vous adresser la détermination de la Fédération romande immobilière (FRI).

Avant toute chose, nous sommes quelque peu surpris que les milieux de défense de la propriété immobilière n'aient pas été spontanément consultés alors que la politique agricole 2011 modifierait substantiellement les lois fédérales sur le droit foncier rural et sur le bail à ferme agricole.

Cela étant, notre prise de position traitera essentiellement des modifications touchant ces deux législations, notre Fédération n'ayant pas vocation à s'exprimer sur la politique agricole stricto sensu.

Remarques générales

La FRI salue l'esprit qui anime les auteurs de la présente révision. Un assouplissement des règles régissant la propriété immobilière rurale est aujourd'hui indispensable. Comme le reconnaissent d'ailleurs les auteurs de la PA 2011, les normes en vigueur et les interventions étatiques en la matière ont largement démontré leur inefficacité. A maints égards, elles constituent même des remèdes pires que les maux qu'elles entendaient pourtant soigner. Loin de profiter aux exploitants, elles ont constitué maintes fois des entraves au dynamisme du monde agricole et à sa nécessaire adaptation structurelle.

Dans le même esprit, nous déplorons que la présente réforme manque singulièrement d'ambition. A cet égard, la nouvelle mouture projetée de l'article 64 LDFR est à tout point de vue inacceptable. Si elle devait être maintenue telle quelle, elle conduirait notre Fédération à refuser l'entier de la révision de la loi fédérale sur le droit foncier rural. Cette question fait l'objet de l'essentiel des remarques particulières ci-dessous.

Remarques particulières

Loi fédérale sur le droit foncier rural

Article 1

Favorables à la suppression du contrôle des prix en matière d'acquisition de biens-fonds soumis à la LDFR, nous souscrivons à la proposition de modification de l'article premier.

Article 5 - Article 7

L'augmentation du nombre d'unités de main-d'œuvre standard définissant l'entreprise agricole obtient notre assentiment. Il en va de même de la latitude laissée aux cantons d'abaisser ladite limite.

Article 9

La définition de l'exploitant à titre personnel tel que résultant de l'article projeté 9 ne suscite pas de commentaire de notre part. Nous contestons toutefois la pertinence de régir les qualités requises pour acquérir un immeuble ou une entreprise agricole. A cet égard, nous nous permettons de vous renvoyer aux remarques que nous formulerons en regard des articles 63 et 64.

Article 58

Nous sommes opposés à la modification du nombre d'hectares minimum constituant la limite en deçà de laquelle les vignes ne peuvent pas être morcelées. Aucune justification n'est développée en faveur de ce qui constitue, qu'on le veuille ou non, une nouvelle entrave à la libre disposition des biens immobiliers.

Article 62

L'assouplissement projeté recueille notre assentiment.

Articles 63 et 64

La suppression projetée de l'article 64 alinéa 1 let. f entraîne, ipso facto, l'impossibilité de fait pour l'immense majorité d'acquérir un immeuble ou une entreprise agricole. Elle débouche également sur le fait que, si aucun exploitant à titre personnel n'entend se porter acquéreur d'un immeuble ou d'une entreprise agricole, le propriétaire de celui-là ou de celle-ci se trouve dans l'impossibilité de vendre. Il s'agit là d'atteintes incontestables et inadmissibles à la garantie constitutionnelle de la propriété.

A notre sens, il ne fait guère de doute que le noyau dur du droit constitutionnel est atteint et que, partant, l'article 64 projeté est inconstitutionnel. Les auteurs de la PA 2011 en sont d'ailleurs parfaitement conscients. Ils tentent de se réfugier derrière l'article 104 al. 3 let. f de la Constitution fédérale qui permet à la Confédération de légiférer afin de consolider la propriété foncière rurale. Cette dernière disposition est rédigée beaucoup trop vaguement pour qu'une législation qui en découlerait puisse porter atteinte au noyau dur de la garantie de la propriété, principe fondamental de l'ordre juridique suisse. Partant, le projet d'article 64 alinéa 1 let. f doit être rejeté.

De deux choses l'une, soit on en reste au système actuel comprenant une exception pratique au principe de l'exploitation à titre personnel (l'actuelle lettre f) et l'on aménage ladite exception en fixant comme référence non plus le prix surfait mais par exemple, un multiple de la valeur de rendement, soit l'on supprime purement et simplement l'article 64 et le principe d'exploitation à titre personnel.

Article 66 - Article 69

Nous sommes favorables à la suppression du prix d'acquisition surfait et, par voie de conséquence, de la règle fixant l'illicéité des enchères volontaires. Les motifs qui sont avancés par les auteurs de la PA 2011 et qui ont trait à l'inefficacité du contrôle instauré par ces deux dispositions ne sont guère contestables.

Nous constatons que le message accompagnant la présente réforme indique, à l'appui de l'abrogation de l'article 66, que *"la fixation du prix licite a parfois freiné la restructuration de l'agriculture, parce que les agriculteurs souhaitant cesser l'exploitation n'obtenaient généralement pas un prix suffisant pour se reconvertir à une activité"*. Cet argument plaide manifestement également pour l'atténuation, sinon la suppression, du principe de l'exploitation à titre personnel pour se porter acquéreur d'une surface régie par le droit foncier rural. En effet, exclure la quasi-totalité de la population du marché et des terres agricoles ne peut qu'entraîner une diminution des prix et, partant la possibilité pour un agriculteur souhaitant cesser son exploitation d'obtenir un prix de vente lui permettant une reconversion.

Titre 4 (articles 73 - 79)

La suppression des mesures visant à prévenir le surendettement des agriculteurs a notre assentiment. L'inefficacité des normes prévues de ce titre 4 est telle qu'il convient d'abroger ces dernières.

Article 92

La modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui introduirait cette disposition consacre la situation actuelle. Elle n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

Loi fédérale sur le bail à ferme agricole

Nous sommes favorables à la suppression du contrôle administratif a priori des fermages pour les immeubles agricoles. Ladite suppression, remplacée par un système de contestation, est un assouplissement bienvenu. Il s'inscrit dans une volonté de responsabiliser les parties au contrat et diminuer le travail de l'Administration.

Les autres modifications touchant cette législation répondent à la même motivation. Elles sont donc globalement saluées par notre Fédération. Elles ne suscitent pas de remarques de détail.

Conclusion

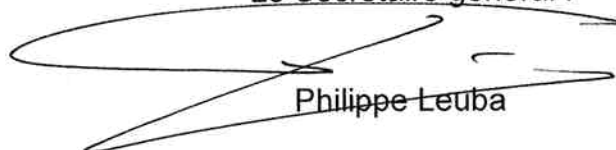
Si la Fédération romande immobilière soutient les assouplissements du carcan régissant actuellement l'exploitation des biens fonciers régis par la loi fédérale sur le droit foncier rural et la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, elle rejette vigoureusement le projet d'articles 63 et 64 de la LDFR.

La suppression de l'article 64 alinéa premier let. f viole la garantie de la propriété expressément inscrite dans la Constitution fédérale. De fait, elle ne permettrait plus l'immense majorité de la population de se porter acquéreur des terrains soumis à la LDFR.

Le maintien tel que proposé des articles 63 et 64 LDFR entraîne notre rejet de l'ensemble du projet de modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural.

Nous vous remercions de l'attention que vous prendrez à ces lignes et, en espérant que nos remarques sauront retenir votre attention, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Le Secrétaire général :



Philippe Leuba