

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 85 (1990)
Heft: 1

Artikel: Favoriser l'exploitant à titre personnel : les grandes lignes du nouveau droit foncier rural
Autor: Badilatti, Marco
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-175433>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Les grandes lignes du nouveau droit foncier rural

Favoriser l'exploitant à titre personnel

Par un droit foncier rural simplifié, le Conseil fédéral entend régler les transactions qui portent sur les terres agricoles. Son projet détermine qui désormais sera autorisé à faire de telles acquisitions, et à quelles conditions; il doit entre autres renforcer la position de l'exploitant à titre personnel. Ce nouveau projet de loi sera examiné ce printemps par les Chambres.

Le sol remplit des *fonctions diverses*: il sert de base à la vie, de moyen de production, d'objet d'investissement et de support pour les transports. Cela intéresse aussi bien les particuliers que les pouvoirs publics. Le *droit foncier* comprend toutes les règles juridiques concernant le droit de disposition du sol et son utilisation. Si l'on s'en tient au seul droit fédéral, les règles de droit foncier rural figurent aujourd'hui dans les actes législatifs suivants: code civil, code des obligations, loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, loi fédérale sur le désendettement des domaines agricoles, et loi fédérale sur l'amélioration de l'agriculture et le maintien de la population paysanne. Sauvegarder l'utilisation agricole du sol est aussi l'un des buts de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

De l'éparpillement...

Bien que le droit foncier rural ait fait à plusieurs reprises l'objet de révisions partielles, il n'est plus à même de suffire aux exigences actuelles de la politique agricole. C'est ainsi que son éparpillement est à la base de *notions différentes et divergentes*, et de buts politiques contradictoires. Les res-

trictions de droit privé au droit de disposition (droit de préemption et droit successoral) ne concordent pas avec les restrictions de droit public (procédures d'opposition), et il n'y a pas non plus de coordination efficace entre les diverses restrictions de droit privé. Le droit en vigueur n'oblige pas les cantons à protéger les entreprises agricoles contre le partage. Sont en outre insatisfaisants les moyens propres à empêcher les achats de terrains faits dans le seul but du *placement spéculatif*, à lutter contre les prix abusifs, ou à réglementer le droit de préemption des descendants et parents non exploitants à titre personnel.

... au regroupement

Pour remédier à tout cela, le Conseil fédéral a chargé une *commission d'experts*, en 1980, d'élaborer un projet de nouveau droit foncier rural. Celui-ci a été présenté en 1985, puis soumis à la procédure de consultation, et remanié en fonction des critiques formulées. Le projet qui en est résulté groupe les dispositions jusqu'ici contenues dans cinq lois. Il détermine qui peut acquérir des immeubles et des entreprises agricoles, et à quelles conditions; il limite la mise

en gage, le partage et le morcellement de tels objets. Ainsi a pu être simplifiée cette matière complexe, le nombre de règles du droit foncier rural étant sensiblement réduit, et leur champ d'application devenant uniforme. En principe, la nouvelle loi est applicable aux terres sises en *zone agricole*, et non à celles qui se trouvent en *zone à bâtir*; mais pour tenir compte des structures existantes de certaines localités et sauvegarder des exploitations agricoles viables, la loi s'applique aussi à des fermes et à des dépendances sises en zone à bâtir, si elles forment une exploitation avec un domaine cultivé dans la zone agricole.

Allégements...

Comme l'expose le Conseil fédéral dans son message aux Chambres, la loi doit en premier lieu faciliter l'acquisition à des conditions supportables d'*exploitations agricoles* (= entreprises de production agricole ou horticole exploitées à titre principal) par un *exploitant à titre personnel*. On y parvient d'abord par une extension du droit à l'attribution de l'entreprise en cas de succession, ainsi que par un *droit d'emprise* légal que peuvent en principe faire valoir les parents lors de toute alienation de l'exploitation agricole. L'exploitant à titre personnel peut alors reprendre l'entreprise à des *conditions préférentielles*. Le droit successoral et le droit de préemption ont été harmonisés dans une large mesure; en outre, ils favorisent l'agrandissement des entreprises agricoles, ce qui constitue une contribution au maintien d'une population paysanne ca-

pable d'un effort productif. En contrepartie des avantages de droit privé de l'exploitant à titre personnel, il y a le droit au gain des cohéritiers et des parents, qui peut être utilisé, outre les cas de vente, dans d'autres circonstances.

... et limitations

Mais la loi contient aussi des restrictions de droit public à la *liberté de disposer*: le projet propose une interdiction de partage matériel des entreprises agricoles, qui s'applique également en cas de partage successoral. En outre, l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles est limitée sur le marché foncier par une procédure d'opposition. Selon celle-ci, les achats en vue d'un *placement de capitaux* ou d'une *spéculation* ne sont pas admis. On voudrait par-là freiner la demande de terres agricoles et stabiliser les *prix fonciers*; une surveillance des prix est d'ailleurs prévue. La loi vise aussi à empêcher une indésirable *concentration* de la propriété foncière, en fixant une limite maximale pour chacun à l'acquisition de terres agricoles. Elle limite aussi l'*endettement* des domaines agricoles par hypothèques. La *commission du Conseil des Etats*, qui a déjà pris position au sujet du projet de loi, lui réserve dans l'ensemble un accueil positif, tout en proposant de nombreuses modifications de détail. Mais il faut le signaler dès maintenant: le point le plus combattu reste la *procédure d'opposition* proposée par le Conseil fédéral au sujet des prix abusifs et de l'acquisition d'entreprises agricoles en vue d'un placement de capitaux ou de spéculation. *Marco Badilatti*