

215.124.1
21 juin 1995

Loi
sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB)

Le Grand Conseil du canton de Berne,
vu les articles 5, 56, 58, 2e alinéa et 90 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)[RS 211.412.11] ainsi que les articles 2, 2e alinéa, 3, 5 et 53 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)[RS 221.213.2],
sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:

I. Droit foncier
1. Dispositions générales
Article premier
Extension du champ d'application

Dans les zones de montagne déterminées selon le cadastre de la production animale et dans la zone préalpine des collines, les dispositions de la LDFR relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aussi à une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins les deux cinquièmes des forces de travail d'une famille paysanne.

Art. 2
Droit de préemption de la corporation d'alpage

1 La corporation d'alpage propriétaire de l'alpage dispose d'un droit de préemption en cas de vente de droits de participation et de jouissance indépendants à des alpages divisés en droits d'alpage.

2 Le droit de préemption ne peut être invoqué si l'acquéreur ou l'acquéreuse est déjà titulaire de droits de jouissance ou de participation sur l'alpage en cause et qu'il ou elle l'exploite à titre personnel et

b si le droit de participation ou de jouissance est vendu conjointement avec une entreprise agricole.

3 Ce droit de préemption prime celui prévu par l'article 28, 2e alinéa de la loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières [RSB 913.1]. [Teneur du 16. 6. 1997]

Art. 3
Interdiction de morcellement

Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 36 ares et les vignes ne peuvent pas l'être en moins de dix ares.

Art. 4
Garantie de l'exploitation à titre personnel

Le ou la notaire qui instrumente l'acte remet au bureau du registre foncier la liste légalisée des personnes qui doivent donner leur accord à la vente conformément aux articles 23, 38 et 54 LDFR [RS 211.412.11] ou constate qu'il n'existe aucune personne habilitée à donner son accord.

Art. 5

Droit de consultation

Le ou la notaire qui instrumente un contrat portant sur l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole soumis à autorisation conformément aux articles 61ss LDFR [RS 211.412.11] est, en accord avec les parties contractantes, habilité(e) à consulter, auprès du service compétent de la Direction de l'économie publique, les données relatives aux conditions d'exploitation.

Art. 5a [Introduit le 16. 6. 1997]

Exemption

1 Les améliorations des limites au sens de l'article 57 LDFR [RS 211.412.11] et les échanges de terres servant à la réunion parcellaire ne donnent lieu à aucune contribution publique telle que l'émolument d'inscription au registre foncier ou l'impôt sur les mutations.

2 L'assujettissement à l'impôt sur la fortune est régi par les dispositions du droit fiscal sur l'imposition différée.

2. Autorités d'exécution

Art. 6

Préfecture

1 Le préfet ou la préfète de l'arrondissement administratif [Teneur du 28. 3. 2006] dans lequel se situe la majeure partie de la valeur de l'objeta accorde des dérogations à l'interdiction de partage matériel et de morcellement prescrite aux articles 58ss LDFR [RS 211.412.11];

b autorise l'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles conformément aux articles 61ss LDFR [RS 211.412.11];

c autorise le dépassement de la charge maximale en cas d'octroi d'un prêt dans les conditions prévues par l'article 76 LDFR [RS 211.412.11] et

d ordonne la mention au registre foncier conformément à l'article 86 LDFR [RS 211.412.11].

2 En procédure d'autorisation au sens du 1er alinéa, lettre b et en procédure de constatation au sens de l'article 84 LDFR [RS 211.412.11], il y a lieu de remettre à la préfecture, conjointement avec les documents accompagnant la requête, la liste des personnes auxquelles la décision au sens de l'article 83, 2e alinéa LDFR doit être communiquée.

Art. 7

Direction de l'économie publique

Le service compétent de la Direction de l'économie publique est l'autorité de surveillance au sens de l'article 90, lettre b LDFR [RS 211.412.11].

Art. 8

Direction des finances

Le service compétent de la Direction des finances est l'autorité chargée de l'estimation provisoire ainsi que de l'estimation et de l'approbation de la valeur de rendement au sens de l'article 87 LDFR [RS 211.412.11].

II. Bail à ferme agricole

1. Dispositions générales

Art. 9

Champ d'application

1 Les dispositions régissant le bail à ferme agricole ne sont pas applicables aux vignes dont la superficie est inférieure à neuf ares,

b aux immeubles non bâtis dont la superficie est inférieure à 25 ares, et

c à l'affermage de moins de cinq droits de participation ou de jouissance sur un alpage.

2 Les prescriptions du droit fédéral relatives à l'addition de plusieurs immeubles affermés ainsi qu'aux actes juridiques visant à contourner la loi sont applicables par analogie aux droits de participation et de jouissance sur des alpages.

Art. 10

Droit de préaffermage des descendants

1. Titulaires du droit

1 Si une entreprise affermée est située dans sa totalité ou pour une majeure partie de sa valeur dans le canton de Berne, les descendants du bailleur ou de la bailleuse disposent d'un droit de préaffermage au sens de l'article 5 LBFA [RS 221.213.2].

2 La personne titulaire du droit de préaffermage reprend le contrat de ferme aux conditions qui avaient été conclues avec la tierce personne.

3 Le droit de préaffermage ne peut pas être invoqué sia le bailleur ou la bailleuse afferme l'entreprise à un autre descendant ou

b qu'il ne peut être exigé du bailleur ou de la bailleuse qu'il ou elle afferme l'entreprise au descendant qui le demande.

Art. 11

2. Exercice du droit

1 Le bailleur ou la bailleuse est tenu(e) d'informer immédiatement les descendants titulaires du droit de préaffermage de la conclusion et des termes du contrat passé avec la tierce personne.

2 Si la personne titulaire du droit de préaffermage entend reprendre le bail à ferme, elle doit invoquer son droit de préaffermage par écrit auprès du bailleur ou de la bailleuse dans les 30 jours après avoir pris connaissance de la conclusion et des termes du contrat, mais au plus tard dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance du bail par la tierce personne.

3 Si plusieurs descendants invoquent leur droit de préaffermage, le bailleur ou la bailleuse peut désigner celui ou celle d'entre eux qui reprendra le contrat de bail à ferme.

Art. 12

3. Reconnaissance, contestation, action

1 Le droit de préaffermage est réputé reconnu lorsque le bailleur ou la bailleuse ne le conteste pas auprès de la personne titulaire dans les 30 jours suivant la réception de la déclaration manifestant l'intention d'exercer ce droit. La contestation doit être écrite et motivée.

2 Si le bailleur ou la bailleuse conteste le droit de préaffermage, le descendant ou la descendante peut, dans les 30 jours, intenter devant le juge une action tendant à faire constater qu'il ou elle a repris le contrat de bail à ferme.

Art. 13

4. Conséquences juridiques

Si le descendant ou la descendante reprend le droit de bail à ferme, la tierce personne qui est entrée en jouissance de la chose affermée est tenue de remettre l'exploitation au prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, mais au plus tôt dans les douze mois à compter du jour où elle a pris connaissance de la reprise du contrat de bail à ferme par le descendant ou la descendante.

2. Autorités

Art. 14

Autorités ayant qualité pour former opposition

Ont qualité pour former opposition contre l'affermage complémentaire ou contre le fermage convenu pour un immeuble la commune sur le territoire de laquelle [Teneur du 16. 6. 1997] est sise, en tout ou partie, la chose affermée ainsi que

b le préfet ou la préfète de l'arrondissement administratif [Teneur du 28. 3. 2006] où est sise, en tout ou partie, la chose affermée.

Art. 15

Direction de l'économie publique

1 Le service compétent de la Direction de l'économie publique délivre l'autorisation de réduire la durée légale du bail à ferme et des éventuelles prolongations;

b adapte, sur demande, le fermage aux nouvelles circonstances conformément aux articles 10ss LBFA [RS 221.213.2];

c délivre l'autorisation pour l'affermage par parcelles d'une entreprise ou de parties de celle-ci;

d statue sur les oppositions contre l'affermage complémentaire d'une entreprise ou d'un immeuble;

e approuve le fermage d'une entreprise et

f statue sur les oppositions contre le fermage convenu pour un immeuble.

2 Dans les procédures prévues au 1er alinéa, lettres b, e et f, il peut faire appel au service compétent de la Direction des finances.

3 Dans les procédures prévues au 1er alinéa, lettres c à f, il demande une expertise de la Commission des fermages.

Art. 16

Commission des fermages

1 La Commission des fermages donne son avis d'expert sur les questions relatives à l'affermage d'entreprises et d'immeubles agricoles ainsi que sur d'autres affaires que lui soumet la Direction de l'économie publique.

2 Elle se compose d'un nombre égal de représentants et de représentantes des bailleurs d'une part et des fermiers d'autre part.

3 La Direction de l'économie publique nomme les membres pour une période de quatre ans.

III. Voies de droit et exécution

Art. 17

Droit des autorités de se renseigner

Les autorités cantonales chargées de l'exécution des prescriptions régissant le droit foncier rural et le bail à ferme agricole sont habilitées à demander aux communes, aux bureaux du registre foncier ainsi qu'aux services compétents de la Direction des finances et de la Direction de l'économie publique des renseignements relatifs à l'estimation officielle, aux rapports de propriété ainsi qu'aux conditions d'exploitation des personnes participant à la procédure.

Art. 18

Procédure et juridiction civiles

1 Les dispositions régissant la procédure et la juridiction civiles sont applicables aux litiges de droit civil.

2 Pour apprécier les litiges portant sur le consentement au sens de l'article 40, alinéa 2 LDFR [RS 211.412.11], il convient d'appliquer la procédure régissant l'autorisation de l'époux à disposer du logement familial ou celle de la personne liée par partenariat enregistré à disposer de la demeure commune. [Teneur du 8. 9. 2005]

Art. 19

Procédure et juridiction administratives

1 Sous réserve du 2^e alinéa, recours peut être formé devant la Direction de l'économie publique contre les décisions rendues en vertu de la présente loi.

2 Recours peut être formé devant la Commission des recours en matière fiscale contre les décisions du service compétent de la Direction des finances au sens de l'article 8. La Commission statue en dernière instance cantonale.

3 ... [Abrogé le 10. 4. 2008]

4 Au surplus les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives sont applicables.

Art. 20

Dispositions d'exécution

Le Conseil-exécutif édicte les dispositions d'exécution nécessaires.

IV. Dispositions finales

Art. 21

Modification d'actes législatifs

Les actes législatifs suivants sont modifiés: 1. Loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS) [RSB 211.1];

2. Loi du 13 novembre 1978 sur les améliorations foncières et les bâtiments ruraux (Loi sur les améliorations foncières) [Abrogée par L du 16. 6. 1997 sur la procédure des améliorations foncières; RSB 913.1].

Art. 22

Abrogation d'un acte législatif

La loi du 5 décembre 1986 sur le droit foncier agricole est abrogée.

Art. 23

Entrée en vigueur

Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Berne, 21 juin 1995

Au nom du Grand Conseil,

le président: Emmenegger

le vice-chancelier: Krähenbühl

Approuvée par le Département fédéral de justice et police le 13 novembre 1995

ACE No 3301 du 29 novembre 1995: entrée en vigueur le 1er janvier 1996

Appendice

21.6.1995 L

ROB 95–109; en vigueur dès le 1. 1. 1996

Modifications

16.6.1997 L

ROB 97–126 (art. 55); L cantonale sur l'agriculture; en vigueur dès le 1. 1. 1998

16.6.1997 L

ROB 97–128 (art. 35); L sur la procédure des améliorations foncières et forestières; en vigueur dès le 1. 1. 1998

8.9.2005 L

ROB 06–39; L concernant l'adaptation de lois à la législation fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe; en vigueur dès le 1. 1. 2007

28.3.2006 L

ROB 08–134 (art. 17); L sur les préfets et les préfètes (LPr); en vigueur dès le 1. 1. 2010 (ROB 09–90) [ACE no 1248 du 1. 7. 2009]

10.4.2008 L

ROB 08–109 (II.); L sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA); en vigueur dès le 1. 1. 2009