

REPONSE DU GOUVERNEMENT A LA QUESTION ECRITE DE MONSIEUR JEAN-PIERRE MISCHLER, DEPUTE (GROUPE UDC) INTITULEE « PRIX REELS DES TERRAINS AGRICOLES ? » (N° 2958)

Contexte et généralités

Jusqu'au début des années nonante, le prix des terres a atteint des hauteurs élevées, sous l'effet d'acquisitions foncières à caractère spéculatif de différents acteurs (privés, entreprises, etc.) Ceci a eu pour conséquence de fragiliser la position des exploitants agricoles tributaires d'un marché foncier non réglementé. Grâce à l'entrée en vigueur en 1994 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), l'accès à la propriété des terres agricoles par des non exploitants a été considérablement restreint et les prix de vente ont pu être mieux contrôlés.

Vu la raréfaction des terrains agricoles, la méthode de calcul du prix licite appliquée depuis 25 ans est-elle encore d'actualité ?

Selon l'article 66 LDFR, le prix licite correspond au prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années, augmenté d'un supplément de cinq pour cent. Les cantons peuvent, dans leur législation, augmenter ce supplément jusqu'à quinze pour cent. Le canton du Jura n'a pas fait usage de cette possibilité.

En vue de disposer de la base de comparaison nécessaire, le Service de l'économie rurale tient à jour une statistique des prix des immeubles et entreprises agricoles vendus hors du cadre familial, dont il ressort deux indicateurs-clés : d'abord, le prix moyen par mètre carré de terrain agricole vendu au cours des cinq dernières années donne une indication objective du niveau de prix du marché pour une région donnée; ensuite, le coefficient statistique détermine un ratio entre le prix de vente et la valeur de rendement. C'est ce coefficient qui sert de référence pour établir le prix de vente maximum admissible (prix licite) sous l'autorité de la Commission foncière rurale.

Depuis l'introduction de la LDFR, le Gouvernement remarque que les prix des terres et domaines agricoles ont progressivement diminué avant de se stabiliser.

Cette baisse ne saurait toutefois s'expliquer uniquement par l'introduction du prix licite qui laisse au contraire une marge de tolérance haussière. Il faut y voir aussi les conséquences, bénéfiques pour les exploitants, de l'exclusion du marché d'acteurs indésirables qui soumettaient les prix à forte pression. D'autre part, les prix des produits agricoles ayant fortement baissé, on peut penser que cela influence aussi le prix des biens et la capacité d'acquérir.

La statistique reflète la situation objective du marché foncier actuel. Une hausse des prix reste possible, mais le fait est qu'un certain nombre de ventes sont régulièrement conclues en dessous des valeurs licites, ce qui contribue à la stabilité observée ces dernières années.

Beaucoup de propriétaires fonciers non agriculteurs renoncent à vendre leurs biens à cause du prix licite. Dès lors, l'objectif de la LDFR, qui était plutôt de favoriser l'achat des terres par les agriculteurs, est-il encore en adéquation ?

La LDFR poursuit quatre objectifs principaux qui visent à renforcer la propriété foncière rurale d'entreprises familiales orientées vers une exploitation durable du sol, à améliorer les structures en place, à renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, fermier y compris et, enfin, à lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles.

Il se peut certes qu'avec le système du prix licite, certains propriétaires renoncent à la vente ou préfèrent reporter leur décision de vente. Cela étant, si la loi a pour objectif déclaré de favoriser les exploitants à titre personnel lorsque des immeubles ou des entreprises agricoles sont mis en vente, elle n'a toutefois jamais eu pour objectif d'inciter les propriétaires à se défaire de leurs biens contre leur volonté.

La vente forcée du domaine « Essert Plaitat » 4 à 5 fois au-dessus du prix licite ne va-t-elle pas encourager les hoiries ou communautés héréditaires à procéder au même exercice ?

La vente forcée d'une entreprise agricole ou d'immeubles agricoles par l'Office des poursuites et faillites est l'ultime étape d'une procédure souvent fastidieuse, complexe juridiquement, mais surtout très intrusive et difficile à vivre pour le propriétaire concerné.

Le législateur ayant décidé que le prix licite ne doit pas trouver à s'appliquer en cas de vente forcée au motif que l'intérêt des créanciers à se voir désintéressés doit primer dans un tel cas, l'on ne peut exclure que la répudiation, compte tenu de la vente forcée qu'elle implique, puisse se révéler plus intéressante pour les héritiers. Cela étant, il n'est pas impossible que la répudiation qui serait effectuée dans le seul but d'échapper au prix licite puisse être considérée comme abusive, par exemple comme étant constitutive d'une fraude à la loi. Il convient aussi de considérer qu'une vente forcée comporte également le risque de vendre à un prix inférieur à la valeur licite.

Dans le cadre d'une succession répudiée avec une vente forcée, qui encaisse le bénéfice de la vente ? Ou, à contrario, qui en assume les pertes ?

Dans ce cas, selon l'article 573, alinéa 2 du Code civil, le solde de la liquidation, après paiement des dettes et frais de procédure, revient aux ayants droit, comme s'ils n'avaient pas répudié. A l'inverse, les créanciers assument les pertes et l'Etat les frais de procédure.

Les services de l'Etat mettent plus de six mois pour traiter une demande de fixation de prix licite, de partage matériel, ou de désassujettissement. Pourquoi, dans le cas du domaine « Essert Plaitat », n'aura-t-il fallu que quelques jours ? Comment sont définies les priorités ?

Le temps de traitement d'une requête de droit foncier rural dépend de son degré de complexité. Les cas les plus simples peuvent être traités rapidement et directement par le président de la Commission foncière rurale. D'autres, plus complexes ou incomplets, nécessitent d'être discutés en commission. Enfin, un certain nombre de dossiers peuvent nécessiter une expertise du Service de l'économie rurale ou encore une coordination avec le Service du développement territorial lorsque les intérêts de l'aménagement du territoire hors de la zone à bâtir sont en jeu.

Concernant le domaine « Essert Plaitat », la Commission foncière rurale a répondu de manière diligente aux demandes qui lui ont été adressées avant comme après la vente aux enchères, sans avoir à entreprendre des mesures d'instruction chronophages. L'autorité d'application de la LDFR a eu en particulier pour objectif de répondre aux demandes, déposées avant la vente de manière à permettre aux intéressés de pouvoir participer aux enchères en connaissance de cause.

On notera par ailleurs qu'en cas de vente forcée, la notion de prix licite ne s'applique pas, la procédure dans ce cas est simplifiée et prend moins de temps.

En conclusion, le Gouvernement est d'avis qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause des règles qui font leurs preuves, en permettant aux agriculteurs d'améliorer leurs structures sans subir les affres de la spéculation foncière.

Delémont, le 16 janvier 2018

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Certifié conforme
la chancelière d'Etat

Gladys Winkler Docourt