Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura

Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura

Band: 21 (1950)

Heft: 7

Artikel: Estimations foncières rurales dans le Jura bernois : la valeur officielle

Autor: Cerf, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-825412

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: 11.07.2025

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

duit par une taxe de 30 % «ad valorem» sur les machines livrées par les entreprises Sulzer.

Le différend latent qui oppose l'horlogerie suisse aux fabricants de montres américains a pris une forme plus ouverte, bien qu'il n'y ait rien de changé dans les causes mêmes du conflit. Le gouvernement des Etats-Unis, en effet, cédant aux instances des milieux intéressés à la fabrication de la montre, a ordonné l'ouverture d'une enquête où chaque partie pourra exposer son point de vue et présenter ses doléances. Nous connaissons la position prise par les fabriques américaines et le syndicat de l'horlogerie. Les importateurs devront, à leur tour, faire valoir le tort que causerait au commerce américain comme à l'industrie suisse une hausse des droits d'entrée sur les montres suisses. Le débat engagé revêt cependant, à notre avis, une signification spéciale puisqu'il s'ouvre au moment où l'on discute aux Etats-Unis des principes de la politique commerciale à suivre à l'égard de l'Europe. On sait qu'on envisage de combler une partie du déficit de dollars dont souffre notre continent en offrant sur le marché américain une place plus large aux exportations européennes. En d'autres termes, c'est une politique de libéralisme économique que l'Amérique cherche à réaliser chez elle et qu'elle prône au reste du monde. Dans l'état actuel des choses, le gouvernement américain ne peut donc décemment, sans se désavouer, donner suite aux revendications protectionnistes des fabricants yankees.

Les compagnies suisses d'assurance ont encaissé, en 1948, 1 milliard 240 millions de primes uniquement en affaires directes, c'est-à-dire sans les affaires de réassurance. Le 44 % de ces primes provenait de l'étranger. En tenant compte des primes encaissées par les compagnies de réassurance, nous pouvons admettre que les entreprises suisses d'assurances ont tiré de l'étranger **grosso modo** 1 milliard de francs suisses. Si nous déduisons de cette somme les parts afférentes aux sinistres, aux commissions et aux frais d'administration payés à l'étranger, il subsiste un reliquat de 6 % environ, c'est-à-dire 60 millions qui sont à la disposition des compagnies suisses et qui représentent le produit d'une exportation invisible. L'avantage de cette dernière réside dans le fait qu'il n'a pas été nécessaire de mettre une importation quelconque à son service, comme c'est le cas pour les autres exportations classiques. L'exportation invisible, que représente le service des assurances avec l'étranger, est un des éléments qui permet d'équilibrer notre balance des paiements, puisque notre balance commerciale est, par tradition, déficitaire.

Tony SCHEIDEGGER.

Estimations foncières rurales dans le Jura bernois

La valeur officielle

S'il est une question qui a donné matière à d'âpres discussions, à des critiques acerbes, à des commentaires erronés ou fantaisistes, c'est bien celle qui concerne les estimations d'immeubles et plus spécialement des immeubles à destination agricole. Selon que l'on envisage le point de vue du propriétaire ou celui du fermier, du prêteur ou de

l'emprunteur, du percepteur d'impôts ou du contribuable, de l'acheteur ou du vendeur, les appréciations divergent en fonction des intérêts. Cela se comprend puisque, humainement parlant, il est difficile de contenter tout le monde !

Aussi bien, pour être équitables et conformes à la réalité, les estimations foncières rurales doivent se baser sur des données concrètes, des calculs précis, des appréciations rationnelles qui excluent l'arbitraire ou le favoritisme. Il y va de l'intérêt de notre agriculture. Le public doit en être convaincu, et c'est pourquoi il faut l'orienter sur la matière de procéder dans ce genre d'évaluation. Pour collaborer à cette orientation et répondre aux désirs qui nous ont été exprimés, nous nous efforcerons de renseigner les intéressés en exposant quelques aspects d'une question qui est, et sera longtemps encore, d'actualité.

Depuis le 1er janvier 1949, tous les immeubles du canton de Berne sont estimés à la valeur officielle. Celle-ci, pour les immeubles agricoles, représente la valeur de rendement. Elle se calcule en capitalisant à 4 % le rendement net moyen durant les années comprises entre 1914 et 1943. Ce rendement net, appelé aussi rente, s'obtient en défalquant les frais d'exploitation du revenu brut de l'immeuble estimé. Ainsi, pour les immeubles ruraux, valeur officielle et valeur de rendement sont synonymes.

Précédemment, on ne connaissait dans le canton de Berne que l'estimation cadastrale. Celle-ci était déterminée, en fonction de la valeur vénale, valeur sujette aux fluctuations du marché, de l'offre et de la demande. La détermination empirique des estimations cadastrales ne tarda pas à révéler des lacunes et des conséquences extrêmement graves au cours des années de crise caractérisées par les assainissements agricoles de funeste mémoire. La législation agraire fédérale se basant de plus en plus sur la valeur de rendement, le canton de Berne devait, lui aussi, se conformer à ce mode de faire. Il s'y rallia de façon définitive en adoptant la loi sur les impôts directs de l'Etat et des communes, du 29 octobre 1944. Par décret du Grand Conseil, la Direction des finances fut chargée de la revision générale des valeurs officielles des immeubles, et institua pour ce faire une commission cantonale d'estimation.

Disons d'emblée que cette modification des estimations, en apparence anodine, a représenté un immense travail qui n'a pas duré moins de 4 ans. Il importait d'abord de choisir les méthodes de détermination de cette valeur de rendement. A cet effet, on envisagea le système préconisé par l'Union suisse des paysans à Brougg, système étayé sur un certain nombre de comptabilités agricoles. Toutefois, ce procédé, chez nous, ne pouvait donner entière satisfaction en raison de la grande diversité des systèmes culturaux à évaluer. On aurait voulu y trouver plus de détails, de précision dans l'appréciation des divers facteurs importants tels que : morcellement des terres, conditions de communications et d'écoulement, emplacement des bâtiments, leur genre de construction et leur état d'entretien, etc. Comment estimer judicieusement, avec le même schéma, des exploitations agricoles aussi diverses que celles d'Ajoie, du Clos du Doubs, celles de la Vallées de Tavannes ou encore celles des bords du lac de Bienne ? D'autre part, il importait de pouvoir évaluer nos divers pâturages en fonction de leurs multiples qualités et défauts, charges, durée d'estivage, abris, exposition, approvisionnement en eau, etc. En conséquence, la commission d'esti-

mation du canton élabora une série de méthodes d'estimation parfaitement adaptées aux diverses régions agricoles du canton, tenant équitablement compte des particularités susceptibles d'influencer la rentabilité de chaque exploitation individuellement. D'inspiration toute nouvelles, ces méthodes d'estimation sont exposées et minutieusement détaillées dans un ouvrage qui a été publié par le canton le 24 juin 1947. Ce travail remarquable est essentiellement l'œuvre de M. H. Baumgartner, ingénieur agronome, chef expert à l'Intendance cantonale des impôts.

L'application des méthodes d'estimation a été confiée à un certain nombre d'experts, rompus à la pratique agricole, et qui furent instruits spécialement. En collaboration avec les commissions locales d'estimation, ces experts ont déterminé la valeur officielle de tous les immeubles du canton. Il faut admettre, quoi qu'on en dise, que le résultat de ces estimations fut satisfaisant car il n'y eut qu'un à deux pour cent de recours, recours dont la liquidation fut aisée et rapide dans une très forte proportion.

Les nouvelles valeurs officielles sont aujourd'hui consignées dans les classeurs **ad hoc** qui remplacent dans les communes, les anciens registres fonciers, d'aspect vétuste, et que les nombreuses mutations, radiations et renvois, rendaient parfois illisibles. Ces classeurs constituent une innovation fort bien accueillie dans nos administrations communales où ils apportent un peu de clarté dans le dédale d'un morcellement souvent excessif. En outre, les valeurs officielles seront mises à jour chaque période d'impôt, c'est-à-dire que, tous les deux ans, ces valeurs seront modifiées en fonction des améliorations ou transformations apportées aux immeubles. Toutefois, lorsque les circonstances l'exigent, le propriétaire peut, en tout temps, obtenir cette rectification.

Cela dit, on peut se demander si le changement de valeur survenu entre l'ancienne estimation cadastrale et l'actuelle valeur officielle présente des avantages d'ordre pratique dont bénéficie l'agriculteur ? Il est évident que la connaissance de la valeur de rendement, qui devient valeur officielle, apporte à l'agriculteur des indications dont l'importance ne doit pas lui échapper. Elles lui seront extrêmement précieuses en matière de bail à ferme, droit successoral paysan, charges hypothécaires ou autres. En voici quelques exemples d'une portée générale :

Le bail à ferme : L'ordonnance fédérale XI a du 11 juillet 1938 sur les baux à ferme, les droits de pacage et les droits d'estivage, prévoit que le prix de fermage ne peut excéder 4 à 4 ½ % de la valeur de rendement. La Direction de l'agriculture du canton de Berne est chargée de l'application de cette ordonnance sur son territoire. Si les prix excèdent les normes précitées, le fermier peut obtenir un réajustement de son fermage avec effet rétroactif. Ainsi, la valeur officielle servira de base pour déterminer les prix actuels de fermage dans les cas typiques que voici :

En Ajoie, la valeur officielle à l'ha avec bâtiments correspondants, représente en moyenne 4000.— fr. Le fermage à 4 ½ % est de 180.— fr. l'ha soit 60.— fr. par journal. En y ajoutant une majoration de 20 % prévue en raison de circonstances extraordinaires, l'exploitation agricole du type moyen doit se louer au plus 72.— fr. par journal de 32 ares (y compris les bâtiments).

Dans la Vallée de Delémont et le Laufonnais, la valeur officielle à l'ha avec bâtiment représente 4300.— fr. soit un fermage à 4 ½ % de 193.— fr. à l'ha ou 70.— fr. à l'arpent. Si l'on ajoute le supplément de 20 %, le prix de location de terres avec bâtiment représente 82.— fr. pour 36 ares.

A titre comparatif, dans le district de Fraubrunnen où le remembrement des terres a été effectué dans la plupart des communes, la valeur officielle atteint 6700.— fr. à l'ha, soit 300.— fr. de fermage à l'ha ou 108.— fr. à l'arpent. Avec la majoration de 20 % prévue, les 36 ares, y compris les bâtiments, peuvent se louer 130.— fr.

La pratique confirme la justesse des prix de fermage susmentionnés, dans la majorité des cas. Il n'en est malheureusement pas de même lorsqu'il s'agit de location de parcelles de terre isolées, c'est-à-dire de location de terres sans bâtiment. Alors que, dans les exemples ci-dessus, la valeur officielle représente 4000.— fr. l'ha pour terres et bâtiment, cette même valeur descend à 2000.— fr. l'ha quand il s'agit de terres seulement. Le fermage étant calculé sur cette valeur, le prix d'un journal de terre isolé en Ajoie ne vaut plus que 36.— fr. en moyenne. Dans la Vallée de Delémont, l'arpent sans bâtiment ne devrait pas se louer à un prix supérieur à 41.— fr. en moyenne. En réalité, chez nous, on ne fait pratiquement aucune différence dans les prix de location de terres avec ou sans bâtiment. Il en résulte que les prix de fermage des parcelles de terres isolées sont surfaits ; leur valeur vénale ne concorde plus avec la valeur de rendement et, par conséquent, avec la valeur officielle. Cet état de choses a une répercussion fâcheuse sur toute l'économie agraire. Le propriétaire foncier désireux d'obtenir le meilleur placement de ses immeubles s'aperçoit que les bâtiments ruraux sont, à la fois, une charge et une entrave à la rentabilité de son domaine. Il cherche à s'en débarrasser ou, tout au moins, à louer séparément ses terres, le logement de la ferme, la grange et l'écurie. Et cependant, les bâtiments sont nécessaires à l'exploitant et indispensables pour assurer l'utilisation rationnelle des récoltes du sol. En agriculture, terres et bâtiments sont tellement dépendants les uns des autres qu'il devrait être impossible de les séparer. Dans ce cas, l'agriculteur serait en grande partie préservé de l'arbitraire spéculation foncière, qui complique singulièrement son existence. Toute l'économie agraire est intéressée à ce problème. Un prix de fermage normal signifie généralement exploitation bien tenue, rentable, et parfaite harmonie dans les rapports entre fermier et propriétaire. Ce n'est qu'à cette condition que peuvent se constituer ces belles familles traditionnelles où l'on est fermier de père en fils. Le bail à ferme doit être réglementé, basé sur des données saines, car c'est un contrat de travail au même titre que tous les contrats sociaux.

L'expérience démontre qu'un prix de fermage trop élevé est toujours à l'origine de chicanes, de procès, de dénonciations, de haines même, qui se traduisent invariablement par des changements fréquents de fermiers, des exploitations négligées, des agriculteurs découragés et prêts à grossir les rangs des déserteurs de la terre.

Vu leurs graves conséquences, les abus dans ce domaine doivent être signalés aux commissions cantonale et fédérale, chargées du contrôle des fermages, ainsi qu'aux experts désignés par ces commissions. Mais il importe avant tout que commissions et experts s'inspirent

des mêmes principes et adoptent les méthodes d'estimation que le canton de Berne a mis au point avec beaucoup de soins et autant de succès.

La valeur officielle trouve aussi toute sa signification dans les cas **de succession** où elle permet de renseigner les intéressés sur la valeur de reprise d'une exploitation agricole au sens de l'art. 620 du Code civil suisse. La valeur officielle étant égale à la valeur de rendement, elle exprime un montant dont la rente à 4 % équivaut au produit moyen que peut assurer l'exploitation agricole conduite normalement. Ce produit permet exactement de servir un intérêt de 4 % aux capitaux engagés dans cette entreprise. Dès lors, il est possible d'emprunter, sans risque, la totalité des capitaux nécessaires. Il en découle, pour l'agriculteur, une situation financière saine qui lui permettra de prospérer dans son entreprise, même s'il débute avec de modestes moyens. Et pourtant, rares sont chez nous, les agriculteurs qui reprennent les immeubles de leur père à la valeur officielle. Faut-il s'en étonner ? Les vendeurs, et souvent aussi leurs conseillers ou leur mandataire instrumentant, s'appliquent à discréditer la valeur officielle. On s'efforce de démontrer à la personne qui est désignée pour reprendre l'exploitation paternelle que la valeur officielle, utilisable tout au plus pour frustrer le fisc, ne saurait représenter l'indemnité équitable que réclament les héritiers. La valeur vénale l'emporte alors sur la valeur de rendement ; l'acquéreur s'endette et risque de ne pouvoir nouer les deux bouts. La situation précaire devient semblable à celle du fermier aux prises avec des difficultés insurmontables que nous avons énumérées à propos des fermages trop élevés. Le jeune agriculteur averti ne doit pas se laisser duper. Ses droits sont non seulement légaux, mais ils sont aussi humains et justes. Toute solution arbitraire entraînerait pour lui l'endettement, la servitude, voire la faillite.

La loi fédérale sur le désendettement des exploitations agricoles, du 12 décembre 1940, de même que la loi introductive cantonale, s'appuient, la première, sur la valeur de rendement, et la seconde sur la valeur officielle pour fixer le montant maximum des charges **hypothécaires** autorisées. Dans les cas exceptionnels et justifiés, cette charge peut excéder de 25 % la valeur officielle des immeubles en cause. Ces dispositions ont leur importance pour l'agriculteur qui, momentanément, ne dispose pas des fonds nécessaires pour se procurer le capital fermier ou effectuer certaines améliorations. Mais, à notre avis, cette surcharge hypothécaire doit être l'exception et non la règle. Le douloureux souvenir des assainissements agricoles, encore trop vivace, et l'incertitude des temps doivent, en pareille matière, inciter les intéressés à la prudence, aussi bien l'emprunteur que le prêteur.

Il nous serait facile d'illustrer ces considérations sur les estimations des propriétés rurales, par de nombreux exemples pris dans toutes les parties de notre Jura. Mais cela dépasserait le cadre de cet article. Peut-être aurons-nous l'occasion d'y revenir, car ils sont frappants et dignes d'intérêt. Certes, nous avons souvent entendu les doléances de propriétaires qui se plaignent du peu de rentabilité de leur ferme, ou des entraves mises à la vente, au prix fort, de pièces de terres convoitées par de richissimes acheteurs. Mais plus souvent encore, nous avons entendu les plaintes de fermiers endettés incapables, malgré un travail acharné, de faire honneur à leurs affaires. Nous avons vu beaucoup de misère, la détresse de familles paysannes empêtrées dans les difficultés résultant de charges trop lourdes, sans aucun espoir de pou-

voir les alléger. Et c'est cela qui est navrant et à quoi il faut remédier ! Sans doute, les estimations des immeubles ne sont pas la seule cause de cet état de choses, mais elles peuvent y contribuer. C'est pourquoi il importe que tout le monde soit persuadé que ces estimations doivent se faire sur des bases rationnelles, qui concilient les intérêts de la communauté agricole aussi bien que ceux des particuliers.

Si le présent exposé contribue à orienter nos lecteurs et à les incliner à partager notre conviction en cette matière, nous n'aurons pas perdu notre temps.

J. CERF, ing. agr.

MARCHÉ DU TRAVAIL

1. Relevé du chômage dans quelques localités importantes du Jura
Fin juin 1950

Communes : Delémont (D), Laufon (L), Moutier (M), La Neuveville (N), Porrentruy (P), Reconvilier (R), Saint-Imier (S), Tavannes (T), Tramelan-dessus (Tr). Les chiffres représentent des chômeurs complets cherchant un emploi.

	D	L	M	N	P	R	S	T	Tr
Habillement et toilette		2	—	—	—	—	—	—	—
Industrie du bâtiment		—	—	—	16	3	—	2	—
Industrie du bois et du verre		—	—	—	1	—	—	—	—
Métallurgie, construction de machines		—	13	—	1	9	2	—	1
Horlogerie et bijouterie		—	14	5	7	1	7	8	—
Commerce et administration		1	—	—	—	—	—	—	—
Autres professions		—	—	—	—	—	—	—	1
	?	3	27	5	25	13	9	10	2
à fin mai 1950	8	1	21	?	46	?	10	5	2
à fin avril 1950	?	?	26	7	51	19	17	6	9

2. Relevé du chômage dans les districts du Jura au 24 juin 1950

Ce tableau n'a pas la prétention d'être complet, toutes les communes n'ayant pas envoyé leur rapport mensuel à temps à l'Office cantonal du travail.

	CHOMEURS Totaux			Partiels			Dans l'horlogerie seulement	
	H	F	Tot.	H	F	Tot.	Totaux	Partiels
Courtelary	**46**	**8**	**54**	**288**	**110**	**398**	**33**	**365**
25 mai 1950	40	7	47	329	111	440	36	416
25 avril 1950	94	11	105	376	111	487	59	451
Delémont	**7**	**2**	**9**	**14**	**1**	**15**	**4**	**11**
25 mai 1950	22	2	24	14	3	17	7	8
25 avril 1950	32	2	34	12	—	12	11	5
Franches-Montagnes	**1**	**—**	**1**	**1**	**1**	**2**	**1**	**1**
25 mai 1950	8	—	8	56	5	61	6	61
25 avril 1950	10	—	10	56	2	58	3	58