

Décembre 1986

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Bulletin des lois, décrets et ordonnances du canton de Berne**

Band (Jahr): - **(1987)**

PDF erstellt am: **15.08.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Loi sur le droit foncier agricole

Le Grand Conseil du canton de Berne,

en application de l'article 46 de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale (LPR), de l'article 110 de la loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles (LDDA), des articles 616 et 702 du Code civil suisse du 10 décembre 1907, de l'article 218 bis de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième: Droits des obligations), de l'article 36 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et de l'article 58 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA),

sur proposition du Conseil-exécutif,

arrête:

I. But et champ d'application

But

Article premier La présente loi a pour but

- a* de protéger la propriété foncière rurale, fondement d'une paysannerie saine et capable d'un effort productif;
- b* d'affermir le lien qui existe entre la famille et le domaine;
- c* de favoriser l'acquisition de terres par des personnes qui les exploitent elles-mêmes;
- d* d'empêcher la spéculation sur les terres agricoles;
- e* d'assurer le maintien d'exploitations agricoles viables procurant un revenu complet, complémentaire ou accessoire (exploitations agricoles);
- f* d'empêcher le surendettement dans l'agriculture;
- g* d'empêcher le morcellement d'exploitations et d'immeubles agricoles;
- h* de préserver les terres se prêtant à l'agriculture ainsi que celles devant être affectées à l'agriculture dans l'intérêt général et en particulier de garantir les terres indispensables à un approvisionnement suffisant et
- i* de garantir des conditions se prêtant au bail à ferme agricole.

Champ
d'application
du droit foncier
général

Art. 2 Les dispositions du titre II, 1^{er} à 5^e chapitres, sont applicables

- a* aux immeubles pouvant être affectés à l'agriculture, sis dans la zone agricole et dans la zone de fermes;

- b* aux bâtiments agricoles d'habitation et d'exploitation avec l'espace environnant nécessaire à celle-ci, sis en zone à bâtir, dans la mesure où il ne s'agit pas de terrain immédiatement constructible conformément à l'affectation de la zone et dans la mesure où l'existence durable de l'exploitation n'est pas contraire à l'aménagement local et
- c* aux forêts qui font partie d'une exploitation agricole et qui sont nécessaires à celle-ci.

Réserve du droit fédéral

Art.3 Les dispositions du titre II, 1^{er} à 5^e chapitres, ne sont en outre applicables que si, en plus des conditions à raison du lieu énoncées à l'article 2, les conditions à raison de la matière décrites par le droit fédéral sont remplies (qualité d'exploitation ou d'immeuble agricole, de domaine agricole ou de bien-fonds agricole).

Champ d'application du droit du bail à ferme

Art.4 ¹ Les dispositions régissant le bail à ferme agricole sont applicables à toutes les zones d'affectation.
² Les prescriptions particulières du droit fédéral sont en outre applicables à la réduction de la durée légale minimum, à la prolongation du bail à ferme et à l'affermage par parcelles dans les zones à bâtir au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

II. Droit foncier général

1. Droit de préemption sur les exploitations agricoles ou sur des parties importantes d'une exploitation

Titulaires
1. Frères et sœurs et leurs enfants

Art.5 ¹ Outre les descendants, le conjoint et les parents, les frères et sœurs du vendeur et, s'ils sont décédés, leurs enfants ont également un droit de préemption sur les exploitations agricoles ou sur des parties importantes d'une exploitation, si
a le vendeur a acquis l'objet de la vente de ses parents ou lors de leur succession, et si
b le titulaire du droit de préemption veut exploiter lui-même l'objet de la vente et en est capable.
² Le droit de préemption des frères et sœurs et de leurs enfants s'éteint à l'expiration d'un délai de 25 ans à compter de l'acquisition de l'objet de la vente par l'aliénateur.

2. Fermier

Art.6 ¹ Le fermier a un droit de préemption sur une exploitation agricole ou sur des parties importantes d'une telle exploitation, si
a lui ou ses parents exploitent l'objet de la vente depuis neuf ans au moins, et si
b il veut exploiter lui-même l'objet de la vente et en est capable.
² Le droit de préemption peut être reconnu au fermier uniquement si

- a* l'objet de la vente n'est pas vendu à un parent en ligne directe jusqu'au deuxième degré y compris ou au conjoint, et si
b un droit de préemption n'est pas invoqué par un parent du vendeur en ligne directe ou collatérale.

3. Voisins

Art. 7 ¹ En cas de vente d'immeubles pouvant être affectés à l'agriculture, d'une superficie de 20 ares au plus et sis hors de la zone à bâtir, les propriétaires d'immeubles agricoles contigus ont un droit de préemption, si leurs parcelles constituent une part d'une exploitation agricole leur appartenant.

² Les autres droits de préemption ont priorité.

³ Celui des titulaires qui exploite lui-même et qui prouve avoir le plus grand besoin pour garantir l'existence de son exploitation a la priorité.

4. Consortages d'alpage, communes, corporations de droit public

Art. 8 ¹ En cas de vente d'alpages, de droits de participation sur des alpages et de droits de jouissance sur des alpages,

- a* le consortage d'alpage en question,
b les consortages d'alpage dont les membres habitent en majorité dans la commune du lieu de situation de l'objet,
c la commune du lieu de situation de l'objet,
d les autres corporations de droit public de la commune du lieu de situation de l'objet qui ont des intérêts dans l'agriculture, ont, dans cet ordre, un droit de préemption.

² Le droit de préemption devient caduc si

- a* l'acquéreur habite dans la région de montagne proche et qu'il exploite lui-même l'alpage ou entend y placer son propre bétail; sont réputées régions de montagne celles qui sont délimitées comme telles par le cadastre fédéral de la production animale;
b l'acquéreur habite dans la zone préalpine des collines, qu'il soit propriétaire d'alpage ou propriétaire de droits de participation ou de jouissance sur l'alpage et qu'il l'exploite lui-même ou y ait placé son propre bétail;
c le conjoint, un parent ou un fermier exerce son droit de préemption;
d en même temps, une exploitation agricole est mise en vente.

³ La Direction de l'agriculture désigne les régions en se fondant sur les régions d'aménagement.

⁴ Les pâturages de printemps qui font partie des alpages tombent également sous le coup des présentes dispositions.

⁵ Si plusieurs corporations de droit public occupent la même place dans l'ordre de priorité, celui-ci est déterminé en fonction du nombre de leurs membres habitant dans la commune du lieu de situation de l'objet.

Exclusion
du droit
de préemption

Art. 9 ¹ Les dispositions sur le droit de préemption ne sont pas applicables

a aux vignes de moins de 9 ares;

b aux immeubles non bâtis de moins de 36 ares;

c à la vente de moins d'un droit de jouissance sur un alpage.

² Les articles 7 et 10 sont réservés.

Ventes
successives
de petites
parcelles

Art. 10 Le droit de préemption peut être invoqué indépendamment de la superficie de l'immeuble agricole si, additionnée aux parties du même immeuble ou de la même exploitation vendues au cours de cinq dernières années par le même propriétaire, et qui, à cause de leur superficie, n'étaient pas soumises au droit de préemption, la parcelle vendue a une superficie supérieure à 72 ares – 18 ares pour les vignes.

Procédure
1. Liste des
titulaires du droit
de préemption,
communication

Art. 11 ¹ Le notaire doit adjoindre au contrat de vente une liste vidimée de tous les titulaires du droit de préemption.

² Il joint à la liste les éventuelles déclarations de renonciation.

³ Le conservateur du registre foncier communique immédiatement aux personnes portées sur la liste la réquisition d'inscription du contrat de vente, en les informant du délai qui leur est imparti pour invoquer le droit de préemption. Aucune communication n'est adressée aux personnes qui ont déclaré renoncer au droit de préemption.

2. Exercice
du droit
de préemption

Art. 12 ¹ Le droit de préemption doit être invoqué par une déclaration adressée au conservateur du registre foncier, dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la communication du conservateur du registre foncier ou de la prise de connaissance de la conclusion du contrat de vente.

² Si un droit de préemption est invoqué, le conservateur du registre foncier en avise immédiatement les parties contractantes en leur impartissant un délai de 30 jours pour élever une contestation auprès du bureau du registre foncier.

³ Si le droit de préemption est contesté ou invoqué par plusieurs personnes, le conservateur du registre foncier impartit à chacune d'entre elles un délai de 30 jours pour intenter une action. Le droit d'intenter l'action devient caduc à l'échéance du délai.

Prix de reprise

Art. 13 Lorsque le droit de préemption est exercé, l'exploitation agricole peut être reprise

a par les parents en ligne directe et par le conjoint, au prix de la valeur de rendement agricole;

b par les autres titulaires du droit de préemption, aux conditions fixées dans le contrat de vente, mais à un prix égal tout au plus au triple de la valeur de rendement agricole.

2. Opposition en matière de ventes d'exploitations et d'immeubles agricoles

Principe
et exclusion

Art. 14 ¹ Les contrats de vente et les contrats ayant la même finalité économique qui portent sur des exploitations et des immeubles agricoles sont soumis aux dispositions des articles 19 ss LPR relatifs à la procédure d'opposition.

² Sont exclus de la procédure d'opposition

a les vignes de moins de 9 ares;

b les immeubles non bâtis de moins de 36 ares.

³ La procédure d'opposition est en outre exclue si

a un droit de préemption est exercé conformément aux articles 6 ss LPR et aux articles 5 ss de la présente loi;

b il y a un motif d'exception au sens de l'article 21, 1^{er} alinéa, LPR.

Procédure
1. Documents

Art. 15 ¹ Lorsqu'une vente d'exploitation ou d'immeuble agricole soumise à la procédure d'opposition est conclue, le notaire instrumentant fait remplir aux parties contractantes la formule sur la procédure d'opposition.

² Le notaire instrumentant se fait remettre par le vendeur des plans ou croquis de l'objet de la vente et de ses propriétés foncières agricoles.

³ Le notaire instrumentant transmet ces documents au bureau du registre foncier en même temps que la réquisition d'inscription du contrat de vente.

2. Avis et
opposition

Art. 16 ¹ Le conservateur du registre foncier avise le préfet, le conseil communal du lieu de situation, la Commission d'estimation des lettres de rente compétente et l'Office foncier rural des contrats de vente portant sur des exploitations et des immeubles agricoles qui sont soumis à la procédure d'opposition, en leur transmettant dans les dix jours à compter de la réquisition d'inscription les documents mentionnés à l'article 15 et une copie du contrat de vente.

² Le préfet procède aux examens préliminaires requis. Il est notamment autorisé à requérir du conservateur du registre foncier et des autorités fiscales un extrait faisant état de la propriété foncière des parties contractantes. Les autres personnes ayant qualité pour former opposition peuvent consulter les dossiers.

³ Si le préfet, le conseil communal, la Commission d'estimation des lettres de rente ou l'Office foncier rural en concluent qu'il existe des

motifs légaux d'opposition (dessein évident de spéculation ou d'accaparement, démantèlement d'exploitations agricoles), ils forment, contre la vente, opposition écrite et motivée dans les 30 jours à compter de l'avis donné par le conservateur du registre foncier que le contrat de vente a été déposé.

⁴ Si le contrat de vente touche une exploitation agricole, le préfet compétent pour former opposition est celui du district où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'exploitation agricole.

⁵ Si l'opposition est admise par les parties contractantes, le contrat de vente devient caduc.

3. Décision

Art. 17 ¹ Si l'une des parties contractantes n'admet pas l'opposition, elle en informe le préfet par écrit dans les 30 jours en motivant son refus. Le préfet transmet alors immédiatement le dossier à la Direction de l'agriculture pour que celle-ci rende une décision.

² La Direction de l'agriculture procède aux éclaircissements nécessaires. Elle peut en particulier exiger du conservateur du registre foncier et des autorités fiscales des extraits faisant état de la propriété foncière des parties, et requérir un rapport des autorités communales.

³ Si l'opposition est confirmée par une décision exécutoire, le contrat de vente devient caduc.

3. Vente d'immeubles agricoles avant l'expiration du délai d'interdiction

Art. 18 Le préfet autorise la vente d'immeubles agricoles avant l'expiration du délai d'interdiction (art. 218^{bis} CO).

4. Prévention du surendettement

4.1 Assujettissement aux prescriptions sur la charge maximum et révocation de l'assujettissement

Procédure ordinaire d'assujettissement

Art. 19 ¹ La procédure d'assujettissement d'immeubles ou d'exploitations agricoles aux prescriptions sur la charge maximum est introduite

a par le conservateur du registre foncier conformément à l'article 90 LDDA;

b sur requête du propriétaire;

c sur requête d'un créancier qui prouve avoir un droit à la constitution d'un gage immobilier.

² La décision d'assujettissement est rendue par le préfet du district où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'immeuble ou de l'exploitation agricole.

³ Le préfet communique la décision aux intéressés et au conservateur du registre foncier.

Procédure
simplifiée
d'assujettissement

Art. 20 ¹ Le conservateur peut mentionner dans le registre foncier comme étant assujettis à la loi fédérale un immeuble agricole si
a sa valeur officielle correspond à sa valeur de rendement et
b le propriétaire ou un créancier prouvant avoir un droit à la constitution d'un gage immobilier en font la demande.

² S'il existe des doutes quant au respect des conditions de l'assujettissement, le conservateur du registre foncier transmet le dossier au préfet pour que celui-ci rende une décision en procédure ordinaire.

Révocation de
l'assujettissement

Art. 21 ¹ Le propriétaire ou un créancier qui a un droit à la constitution d'un gage immobilier peut en tout temps requérir la révocation de l'assujettissement.

² La décision de révocation est rendue par le préfet du district où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'immeuble ou de l'exploitation agricole.

³ Le préfet procède aux examens préliminaires requis. Il communique sa décision aux intéressés et au conservateur du registre foncier.

4.2 Fixation de la valeur d'estimation (charge maximum)

Estimation

Art. 22 ¹ Si un immeuble est assujetti en liaison avec la réquisition d'inscription d'un droit de gage, l'autorité d'assujettissement fait procéder d'office à l'estimation, sitôt sa décision rendue. L'ajournement est réservé (art. 27).

² L'estimation d'immeubles assujettis peut en outre être réclamée en tout temps par

a le propriétaire,

b le débiteur de créances garanties par gage,

c les créanciers hypothécaires,

d les créanciers prouvant avoir un droit à la constitution d'un gage immobilier,

e les créanciers nantis de créances hypothécaires,

f les cautions, codébiteurs et garants de créances garanties par gage.

Valeur
d'estimation

Art. 23 ¹ La valeur d'estimation (charge maximum) équivaut à la valeur de rendement, augmentée d'un supplément de 25 pour cent au maximum de la valeur de rendement.

² La valeur de rendement est fixée conformément aux prescriptions déterminantes du droit fédéral.

³ Pour les immeubles assujettis en procédure simplifiée (art. 20), il s'agit seulement, lors de la procédure d'estimation, de déterminer le supplément.

Autorité et
procédure

Art. 24 ¹ La Commission d'estimation des lettres de rente de l'arrondissement où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'immeuble ou de l'exploitation agricole est compétente pour l'estimation, pour la révision et pour la nouvelle estimation.

² S'il s'agit uniquement de fixer le supplément à la valeur de rendement, le conservateur du registre foncier charge un membre de la Commission de le déterminer.

³ Le Conseil-exécutif règle la procédure d'estimation et de fixation du supplément par voie d'ordonnance.

Procès-verbal
d'estimation;
frais

Art. 25 ¹ La valeur d'estimation est fixée dans le procès-verbal d'estimation.

² Le procès-verbal d'estimation doit être transmis au conservateur du registre foncier. Celui-ci le notifie aux intéressés en indiquant les voies de recours et perçoit les frais.

³ Les frais d'estimation sont à la charge du propriétaire. L'obligation aux frais des cohéritiers est réservée, si l'estimation est effectuée en liaison avec la demande d'attribution au sens des articles 620ss CCS.

⁴ L'Etat supporte les frais de la première estimation de la valeur de rendement au sens des dispositions fédérales.

Mention

Art. 26 L'estimation exécutoire (valeur de rendement) et la valeur d'estimation définitive sont mentionnées d'office au registre foncier par le conservateur.

Ajournement

Art. 27 ¹ Le préfet du district du lieu de situation de l'objet peut autoriser l'inscription d'un droit de gage pour un immeuble assujetti mais pas encore estimé, si la nouvelle charge envisagée ne risque manifestement pas d'entraîner un surendettement.

² Le surendettement est exclu lorsque l'examen des pièces à disposition et des faits connus démontre indubitablement que la valeur d'estimation calculée approximativement ne sera pas atteinte avec la nouvelle charge.

Révision

Art. 28 ¹ Une révision de l'estimation peut être requise après un délai de cinq ans à compter de la fixation exécutoire de la valeur d'estimation.

² La révision peut être demandée par

- a* le propriétaire,
- b* les débiteurs des créances garanties par gages,
- c* les créanciers hypothécaires, les créanciers nantis de créances hypothécaires, les cautions, codébiteurs et garants de créances garanties par gage si le capital de leurs créances n'est pas entièrement couvert par la valeur d'estimation.

³ Les dispositions relatives à l'estimation sont applicables par analogie à la procédure.

Nouvelle
estimation

Art. 29 ¹ Lorsque la valeur d'un immeuble assujéti et estimé subit des modifications essentielles et durables, par suite notamment d'améliorations foncières, de constructions ou de transformations de bâtiments, ou de phénomènes naturels, une nouvelle estimation aura lieu sur requête d'un des intéressés au sens de l'article 22, 2^e alinéa.

² La procédure est régie par les dispositions relatives à l'estimation.

Frais

Art. 30 Les frais de révision ou de nouvelle estimation sont à la charge du requérant. L'obligation aux frais des cohéritiers est réservée, si une nouvelle estimation est demandée en liaison avec la demande d'attribution au sens des articles 620ss CCS.

Estimation
provisoire

Art. 31 ¹ Des droits de gage dépassant momentanément la valeur d'estimation peuvent être constitués en vue de la construction ou de la transformation de bâtiments, si

- a* il existe un permis de construire valable ainsi que la déclaration d'un notaire désigné par les intéressés comme mandataire fiduciaire et que, en outre
- b* le montant du gage ne dépasse pas une valeur d'estimation provisoire fixée par l'Intendance cantonale des impôts.

² Dans la déclaration, le notaire doit confirmer que

- a* le titre de gage immobilier ne sera mis en circulation qu'une fois l'estimation définitive devenue exécutoire et les travaux achevés, et que
- b* le prêt consenti servira à payer les artisans qui, par leur matériel et leur travail, contribuent à augmenter la valeur de l'immeuble; cette confirmation peut être remplacée par la déclaration d'une banque.

4.3 Dépassement de la valeur d'estimation

Art. 32 ¹ Le préfet du district où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'immeuble ou de l'exploitation agricole accorde les dérogations requises pour le dépassement de la valeur d'estimation. La dérogation peut avoir une durée limitée.

² Le préfet fixe, le cas échéant, les annuités d'amortissement dans la décision de dérogation. Il communique sa décision au propriétaire, au requérant et au conservateur du registre foncier.

5. Morcellement et désaffectation d'immeubles et de bâtiments agricoles

Interdiction
de morceler
et de distraire

Art. 33 ¹ Le morcellement d'immeubles agricoles et de forêts en parcelles de moins de 36 ares est interdit. La surface minimale est de 9 ares pour les vignes.

² Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation ou des parties de ceux-ci ne peuvent pas être distraits de l'immeuble d'origine.

³ Le préfet du lieu de situation peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction de morceler et de distraire.

⁴ Les transactions contraires aux présentes dispositions sont nulles et ne fondent aucun droit à l'inscription au registre foncier.

Désaffectation

Art. 34 ¹ L'affectation à des fins agricoles de bâtiments et d'installations sis en zone agricole et en zone de fermes doit être maintenue.

² Les demandes d'autorisation de désaffecter doivent être appréciées en procédure d'octroi du permis de construire conformément à l'article 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.

6. Courtage en matière de biens-fonds

Art. 35 Le Conseil-exécutif règle l'activité des personnes servant à titre professionnel d'intermédiaire pour la conclusion de contrats de vente, d'échange et autres, qui ont pour objet la vente d'immeubles agricoles ou dont telle peut être la conséquence.

III. Bail à ferme

1. Exclusion

Art. 36 ¹ Les dispositions sur le bail à ferme agricole ne sont pas applicables

a aux vignes de moins de 9 ares,

b aux immeubles non bâtis de moins de 25 ares,

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

² Les prescriptions du droit fédéral relatives à l'addition de plusieurs immeubles affermés et aux actes juridiques visant à tourner

la loi sont réservées. Elles s'appliquent par analogie aux droits de participation et aux droits de jouissance sur les alpages.

2. Droit de préaffermage

Droit de préaffermage des descendants
1. Droit au préaffermage

Art. 37 ¹ Si une exploitation est affermée dont la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur est sise dans le canton de Berne, les descendants du bailleur ont un droit de préaffermage si

a ils veulent exploiter eux-mêmes l'exploitation et en sont capables et que

b le droit de préaffermage est mentionné au registre foncier.

² Le descendant qui a 18 ans révolus peut requérir la mention de son droit de préaffermage au registre foncier sans le consentement de son représentant légal.

³ Le titulaire du droit de préaffermage reprend le bail tel qu'il a été conclu avec la tierce personne.

⁴ Le droit de préaffermage devient caduc si

a le bailleur afferme l'exploitation à un autre descendant ou que

b l'affermage aux descendants est intolérable pour le bailleur.

2. Exercice

Art. 38 ¹ Le bailleur est tenu d'informer immédiatement les descendants titulaires du droit de préaffermage de la conclusion du contrat et des termes de celui-ci.

² Si le titulaire du droit de préaffermage veut reprendre le bail, il doit s'adresser par écrit au bailleur pour invoquer le droit de préaffermage dans les 30 jours à compter de la prise de connaissance 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. Reconnaissance, contestation, action

Art. 39 ¹ Le droit de préaffermage est réputé être reconnu si le bailleur ne le conteste pas aux titulaires dans les 30 jours à compter de la réception de la déclaration d'exercice. La contestation doit être écrite et motivée.

² Si le bailleur conteste le droit de préaffermage, le descendant peut, dans les 30 jours, intenter une action auprès du juge afin que celui-ci constate qu'il a repris le contrat de bail à ferme.

³ Si plusieurs descendants invoquent leur droit de préaffermage, le bailleur peut désigner celui qui reprendra le contrat de bail à ferme.

4. Suites de droit

Art. 40 Si le descendant reprend le contrat de bail à ferme, la tierce personne qui est entrée en jouissance de la chose affermée doit 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 il a appris la reprise du contrat de bail à ferme par le descendant.

Droit de
préaffermage
sur les alpages
1. Droit au
préaffermage

Art. 41 ¹ Si des alpages, des droits de participation ou des droits de jouissance sur des alpages sont nouvellement affermés, les paysans domiciliés dans la région de montagne proche ont un droit de préaffermage si

a ils entendent placer sur l'alpage leur propre bétail et que

b ils gèrent une exploitation sise dans la même commune que l'alpage ou dans une commune voisine.

² La Direction de l'agriculture désigne les régions en se fondant sur les régions d'aménagement.

³ Le droit de préaffermage devient caduc si

a le bailleur afferme la chose à un autre titulaire du droit de préaffermage;

b le bailleur afferme en tout moins de cinq droits de jouissance sur un même alpage;

c le bailleur afferme la chose à un paysan qui est domicilié dans la région de montagne proche et qui entend exploiter lui-même l'alpage ou y placer son propre bétail;

d la chose est affermée en même temps qu'une exploitation agricole;

e l'affermage aux titulaires du droit de préaffermage est intolérable pour le bailleur.

2. Publication

Art. 42 ¹ Les alpages doivent faire l'objet d'une publication avant le 31 octobre au plus tard de l'année précédant l'affermage; la publication doit indiquer les modalités du bail à ferme.

² Les droits de participation et les droits de jouissance sur les alpages doivent faire l'objet d'une publication avant le 15 mars au plus tard de l'année au cours de laquelle ils seront affermés; la publication doit indiquer les modalités du bail à ferme.

³ La publication est effectuée à des endroits désignés par les communes et accessibles par tous.

⁴ Il n'y a pas de publication si

a avant le jour déterminant au sens des 1^{er} et 2^e alinéas, le bailleur conclut un contrat de bail à ferme qui rend caduc le droit de préaffermage ou que

b un contrat de bail à ferme soit reconduit.

3. Exercice

Art. 43 ¹ Quiconque entend exercer le droit de préaffermage en informe le bailleur par écrit dans les 30 jours à compter du jour déterminant.

² Si plusieurs titulaires du droit de préaffermage se portent acquéreurs, le bailleur décide avec lequel d'entre eux il entend conclure le contrat de bail à ferme.

³ Si aucun titulaire du droit de préaffermage ne se manifeste dans les délais prescrits, le bailleur peut conclure le contrat de bail à ferme avec une tierce personne.

4. Communication,
action

Art. 44 ¹ Le bailleur informe immédiatement par écrit les titulaires du droit de préaffermage écartés de son choix, de la personne avec qui il a conclu le contrat de bail à ferme.

² Le titulaire du droit de préaffermage évincé peut, dans les 30 jours à compter de la communication écrite par le bailleur de la conclusion du contrat de bail à ferme ou à compter du moment où il a eu connaissance de l'affermage à une tierce personne, intenter une action auprès du juge pour que celui-ci constate son droit à l'affermage. Le droit d'intenter action devient caduc à l'échéance du délai fixé, mais au plus tard 30 jours après l'entrée en jouissance de la chose affermée par la tierce personne.

³ Une action peut également être intentée devant le juge si le bailleur et le titulaire du droit de préaffermage ne parviennent pas à s'entendre sur les modalités du bail à ferme.

5. Suites de droit

Art. 45 ¹ Si le juge constate qu'un titulaire du droit de préaffermage a un droit sur la chose affermée, la tierce personne qui est entrée en jouissance de la chose affermée doit en remettre la jouissance au titulaire au prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.

² Le bailleur répond des dommages causés à la tierce personne par la reprise de la chose affermée par le titulaire du droit de préaffermage.

3. Réduction de la durée du bail à ferme

Art. 46 ¹ L'Office foncier rural accorde les autorisations de réduire la durée du bail à ferme.

² En cas d'affermage initial, la demande doit être présentée au plus tard trois mois après l'entrée en jouissance de la chose affermée, et en cas de reconduction du bail, au plus tard trois mois après le début de la reconduction du bail.

4. Affermage par parcelles et affermage complémentaire

Autorisation
d'affermage
par parcelles

Art. 47 ¹ L'Office foncier rural accorde les autorisations d'affermage par parcelles des exploitations ou des parties d'exploitation.

² Il peut demander une expertise à la Commission des fermages.

Affermage
complémentaire
1. Opposition

Art. 48 ¹ Opposition peut être formée contre l'affermage complémentaire d'une exploitation ou d'un immeuble par

- a* les personnes qui ont un intérêt légitime,
- b* le conseil communal du lieu où est sise, en tout ou en partie, la chose affermée,
- c* le préfet du district où est sise, en tout ou en partie, la chose affermée.

² L'opposition doit être formée devant l'Office foncier rural dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la conclusion du bail. Lorsque six mois se sont écoulés à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée, seule l'autorité est encore admise à former opposition.

2. Décision

Art. 49 ¹ Les oppositions formées contre l'affermage complémentaire d'une exploitation ou d'un immeuble sont vidées par l'Office foncier rural.

² L'Office foncier rural peut demander une expertise à la Commission des fermages.

³ S'il admet l'opposition, l'Office foncier rural résilie le bail à ferme pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, moyennant un délai de six mois au moins.

5. Contrôle du fermage

Approbation
du fermage
d'une exploitation

Art. 50 ¹ L'Office foncier rural approuve le fermage des exploitations.

² Il peut demander une expertise à la Commission des fermages.

³ Il ramène les fermages trop élevés au montant licite.

Fermage
d'un immeuble
1. Opposition

Art. 51 ¹ Opposition peut être formée devant l'Office foncier rural contre le fermage convenu pour un immeuble par

- a* le conseil communal du lieu où est sise la chose affermée,
- b* le préfet du district où est sise la chose affermée.

² L'opposition doit être formée dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage.

2. Décision

Art. 52 ¹ L'Office foncier rural décide sur opposition si le fermage convenu pour l'immeuble est licite.

² Il peut demander une expertise à la Commission des fermages.

³ Il ramène les fermages trop élevés au montant licite.

6. Adaptation du fermage

Art. 53 Si le Conseil fédéral modifie les bases retenues pour le calcul du fermage licite ou que la valeur de la chose affermée su-

bisse une modification durable, chaque partie peut demander à l'Office foncier rural la révision du fermage licite.

IV. Voies de droit et exécution

Justice civile
1. Actions liées
au droit
de préemption

Art. 54 Les litiges portant sur le droit de préemption sont tranchés par le tribunal du district où est sise la totalité ou la partie ayant la plus grande valeur de l'objet de la vente.

2. Requêtes
en prolongation
du bail à ferme

Art. 55 ¹ Le président du tribunal statue sur les requêtes en prolongation judiciaire du bail à ferme en procédure sommaire.

² Les dispositions de l'article 332 ass et de l'article 336, 4^e alinéa du Code de procédure civile du canton de Berne du 7 juillet 1918 (CPC) sont applicables.

3. Autres actions
liées au contrat
de bail à ferme

Art. 56 ¹ Les autres actions liées au contrat de bail à ferme sont jugées par le juge civil en procédure ordinaire.

² Elles doivent être traitées comme des cas urgents (art. 294, 2^e al., CPC).

Décision
en constatation
de l'autorité
administrative

Art. 57 ¹ Une partie qui a un intérêt légitime peut faire constater par l'autorité compétente si la réduction de la durée du bail à ferme, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le fermage peuvent être approuvés.

² La partie peut demander qu'une décision en constatation soit rendue avant même la conclusion du contrat de bail à ferme.

Justice
administrative
1. Recours

Art. 58 ¹ Recours peut être formé devant la Direction de l'agriculture contre les décisions rendues en vertu de la présente loi.

² La Direction de l'agriculture exerce un plein pouvoir d'examen.

³ Au demeurant, la procédure est régie par les dispositions de la loi sur la justice administrative.

2. Recours de
droit administratif

Art. 59 ¹ Recours peut être formé devant le Tribunal administratif contre les décisions rendues par la Direction de l'agriculture en vertu de la présente loi.

² La procédure de recours est régie par les dispositions de la loi sur la justice administrative.

Exécution
et émoluments

Art. 60 ¹ Le Conseil-exécutif édicte les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente loi.

² Il règle par voie d'ordonnance l'organisation et le déroulement des travaux de la Commission des fermages. Celle-ci doit compter parmi ses membres autant de représentants des bailleurs que des fermiers.

³ Les décisions exécutoires sur les émoluments et les débours sont assimilées à un jugement exécutoire au sens de l'article 80 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite.

V. Dispositions transitoires et finales

Droit applicable **Art. 61** ¹ Les procédures pendantes lors de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être achevées selon le nouveau droit par l'autorité saisie de la procédure.

² En cas de recours, la réglementation des compétences prévue par le nouveau droit est applicable.

Entrée en vigueur **Art. 62** Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Adaptation du Code de procédure civile **Art. 63** L'article 294 du Code de procédure civile du canton de Berne du 7 juillet 1918 est complété comme suit:

1. Procédure simple
a Introduction de l'instance
Art. 294 ¹ Inchangé.

b Cas urgents ² Les cas urgents seront traités et vidés hors rôle le plus rapidement possible. Les prescriptions concernant le délai d'assignation (art. 104) et les vacances judiciaires (art. 119) n'y sont pas applicables. Sont notamment considérés comme cas urgents les litiges relevant du contrat de travail (art. 343 CO) et les contestations découlant de l'obligation d'entretien, de la dette alimentaire (art. 279 et 328 CCS) et du bail à ferme (art. 48 LBFA).

³ Inchangé.

Abrogation de textes législatifs **Art. 64** ¹ L'entrée en vigueur de la présente loi abroge
a la loi du 23 novembre 1952 portant introduction de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale,
b la loi du 19 décembre 1948 portant introduction de la loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles,
c les articles 72, 73 et 135 de la loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse,
d l'article 147 de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions.

² La Caisse d'amortissement est dissoute. Ses fonds sont transférés au Fonds pour le désendettement de l'agriculture.

Berne, 5 décembre 1986

Au nom du Grand Conseil,
la présidente: *Schläppi*
le chancelier: *Nuspliger*

ACE n° 2253 du 20 mai 1987:

1. Le Conseil-exécutif prend acte du fait que le Conseil fédéral a approuvé le 20 mars 1987 la loi du 5 décembre 1986 sur le droit foncier agricole, à l'exception de l'article 13.
2. La loi entre en vigueur (à l'exception de l'article 13) le 1^{er} juillet 1987.
3. Dès l'entrée en vigueur de la loi, l'ordonnance du 8 octobre 1986 portant introduction de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole sera abrogée.

Extrait du procès-verbal du Conseil-exécutif du 3 juin 1987

Le Conseil-exécutif constate que durant le délai référendaire il n'a pas été fait usage du droit de référendum contre la loi sur le droit foncier agricole.

La loi doit être insérée dans le Bulletin des lois.

Certifié exact

le chancelier: *Nuspliger*

7
décembre
1986

**Loi
sur les déchets**

Approuvée par le Conseil fédéral le 3 avril 1987

ACE n° 1921 du 22 avril 1987:
entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1987.