

# Assemblée générale 2015 de l'ADPR

Exposé de Jacques Schaerrer

## Comment le droit foncier nous lèse en tant que propriétaires

Trois défauts rédhibitoires:

- l'estimation des immeubles
- la mise sous tutelle du propriétaire
- son interventionnisme

Ne pourront pas être abordés:

- les divers droits d'emption, de préemption et de réméré
- les interdictions de partage matériel et de morcellement

Deux groupes de propriétaires aux intérêts différents:

- les bailleurs (domaines affermés en 1970: 22'000; en 2010: 3'000)
- les propriétaires-exploitants, dont le nombre augmente (env. 1/3 parmi nos membres)

Concernant les propriétaires-exploitants:

Estimation des immeubles: La reprise du domaine à la valeur de rendement (un prix qui correspond à celui d'une villa modeste ou d'une moissonneuse-batteuse d'entrée de gamme) est un avantage qui se paie très cher (mésentente au sein de la famille)! Au sujet des valeurs appliquées, voir plus bas.

Mise sous tutelle de l'exploitant: Emprunt hypothécaire limité par la loi et non par les conditions réelles de l'exploitation en question. L'ineptie de cette disposition n'a pas échappé au Conseil fédéral qui voulait l'abolir, mais le Parlement a refusé.

Interventionnisme: Le contrôle des prix, prôné comme remède miracle contre les prix excessifs et mesure contre la spéculation foncière, est totalement inefficace. Les prix sont toujours sans rapport avec la rentabilité des terres, car les vendeurs potentiels retiennent l'offre, à cause des chicaneries administratives. Ceci devrait réjouir les propriétaires, mais c'est un élément de la fortune qui ne rapporte rien.

Concernant les bailleurs:

Estimation des immeubles: La valeur de rendement concerne également les bailleurs puisque c'est la base pour déterminer le fermage.

Que la terre soit estimée selon son potentiel de rendement est logique, mais les valeurs devraient être mieux différenciées; exemple: pour certains types d'exploitation la terre ne vaudrait pas 50 cts le m<sup>2</sup>, mais 1 Fr. de plus, ce qui représente plusieurs 100'000 Fr. par domaine qui sont escamotés.

Pour les bâtiments ruraux on réduit d'emblée la valeur des étables pour vaches laitières de 80%, tandis que des serres peuvent être construites moins cher que l'estimation officielle prévoit. Pour les habitations, c'est bien pire: une villa neuve avec tout le confort dans un village de plus de 50'000 habitants, y compris le sol, vaudrait 120'000 Fr.

Une révision de ces normes d'estimation est urgente et effectivement prévue.

Mise sous tutelle des bailleurs: les propriétaires non-exploitant sont particulièrement touchés par l'attitude foncièrement négative des autorités à leur égard. Pour en revenir aux normes d'estimation, lors des deux dernières révisions l'ADPR était invitée à participer aux travaux de la commission d'expert. Entre-temps 12 ans se sont écoulés et nous avons dû apprendre par la presse qu'une nouvelle révision était prévue. Ce n'est qu'après notre intervention que nous avons été invités. La même ambiance se retrouve auprès des services cantonaux et des instances de premier niveau. Ces autorités n'appliquent pas la loi, mais pratique une politique paysanne, basée sur la jalousie et la médisance. Il faut souvent en appeler aux niveaux supérieurs pour obtenir gain de cause, ce qui signifie des pertes de temps et des frais d'avocat.

Interventionnisme: le contrôle des prix est inefficace pour ceux qui voudraient acheter du terrain et absolument arbitraire pour ceux qui voudraient en vendre. Arbitraire par le fait que certaines autorités utilisent toujours la valeur de rendement comme référence, bien que cette méthode ait été déclarée comme inadéquate par le Tribunal fédéral il y a déjà 20 ans. Rendons justice au Conseil fédéral qui avait proposé, comme pour la limite d'endettement, d'abolir cette idiotie, malheureusement avec le même succès.

Remarque générale, qui pourrait choquer les propriétaires-exploitants: Peut-on vivre en paix avec une loi qui accorde des privilèges sur presque la moitié de notre pays à un groupe de personnes en constante diminution, tandis que la grande majorité doit se contenter d'à peine 10% ? Les défenseurs du droit foncier protesteront en disant que les non-exploitants peuvent également acquérir des terres, que ce soit comme bailleur ou si un paysan n'en veut pas. De toute façon, une telle entorse à un de nos droits fondamentaux n'aurait même pas été nécessaire, les terres agricoles étant un mauvais placement, elles n'intéressent pas les non-exploitants. En outre, la station fédérale de recherches agronomiques de Tänikon avait présenté en son temps une alternative intéressante au principe de la valeur de rendement dans le cadre des successions. Un indice qui montre clairement que le législateur était bien conscient que la LDFR pouvait être perçue comme une loi corporatiste en Suisse romande est le fait que la traduction littérale de son titre allemand serait « Droit foncier paysan ».

En conclusion, on peut retenir que la LDFR apporte bien quelques avantages aux exploitants, mais qui sont chers payés. Pour les bailleurs, ce ne sont que des ennuis, car même le fait que les prix restent élevés ne leur sert à rien, puisqu'ils sont de purs idéalistes, les matérialistes ont vendu leurs terres agricoles depuis longtemps.