

Assemblée d'information concernant le Domaine des Veaux
Jeudi 24 septembre 2026 à 20h00
Salle polyvalente

Dix-neuf citoyens participent à l'assemblée d'information.

Le maire salue les personnes présentes et plus spécialement M. Vicent Jolidon de la Fondation rurale interjurassienne ainsi que Mme Dominique Oberli et M. Jocelyn Altermath, cofermiers du domaine des Veaux.

Cette séance d'information a pour objectif de présenter le projet, d'expliquer les enjeux liés à la propriété et à l'exploitation des bâtiments agricoles, ainsi que les conséquences juridiques, financières et contractuelles de l'extension du droit de superficie (DSDP) existant. La présentation porte également sur les modifications cadastrales envisagées, les modalités de financement et de rachat des bâtiments, ainsi que les liens entre le DSDP et le contrat de bail à ferme.

La parole est donnée à M. Vincent Jolidon qui se présente brièvement.

Contexte et problématique de l'affermage

Il est rappelé que la gestion d'une entreprise agricole affermée présente plusieurs défis pour la propriétaire non exploitante, en particulier pour la Bourgeoisie. Celle-ci ne peut pas bénéficier directement de contributions à fonds perdus ni de crédits d'investissement destinés au développement de l'exploitation. Le financement de projets importants peut ainsi s'avérer difficile.

Lorsque des investissements conséquents sont réalisés par la Bourgeoisie, l'augmentation du fermage ne permet généralement pas de couvrir l'ensemble des charges induites, notamment les amortissements, les intérêts, les assurances et les frais d'entretien.

Dans ce contexte, l'extension du DSDP est présentée comme une solution permettant de dissocier la propriété du terrain de celle des bâtiments d'exploitation et de transférer aux cofermiers la responsabilité financière liée aux bâtiments.

Présentation du DSDP

Le DSDP repose sur une dissociation juridique entre la propriété du fonds et celle des constructions situées au-dessus ou au-dessous de celui-ci.

L'extension envisagée permettrait aux cofermiers de devenir copropriétaires des bâtiments d'exploitation existants, par le biais de l'extension de l'actuel immeuble immatriculé au registre foncier sous le feuillet n° 1657. Cette structure permet notamment aux superficiaires de solliciter un financement hypothécaire.

Dans les limites fixées par l'acte authentique, les superficiaires pourront également réaliser des constructions ou des transformations durant la période de validité du droit de superficie. À l'échéance du DSDP, les bâtiments concernés retourneront à la Bourgeoisie moyennant le versement d'une indemnité de retour, calculée selon les modalités prévues dans la convention.

Avantages attendus pour les parties

Pour la propriétaire

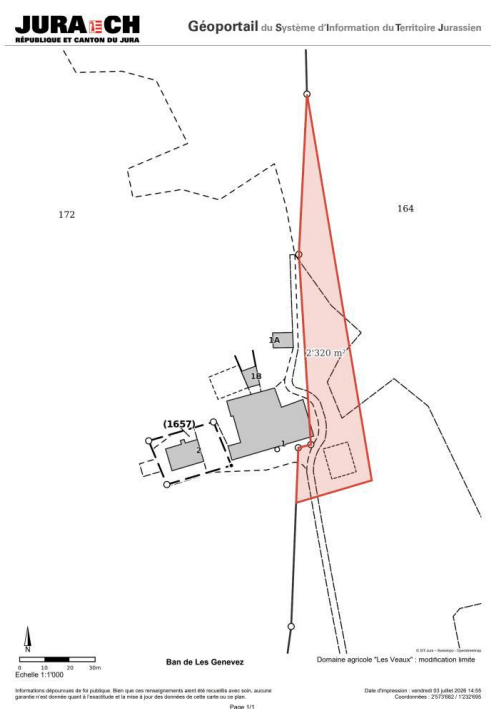
- Permettre le développement de l'entreprise agricole sans devoir financer directement les investissements.
- Éviter la prise en charge des amortissements, intérêts, assurances et frais de réparation des bâtiments concernés.
- Transférer aux cofermiers les responsabilités relatives à l'entretien des bâtiments.
- Faciliter les relations entre propriétaire et exploitants, notamment en limitant les revendications relatives à la réalisation de travaux.

Pour les cofermiers

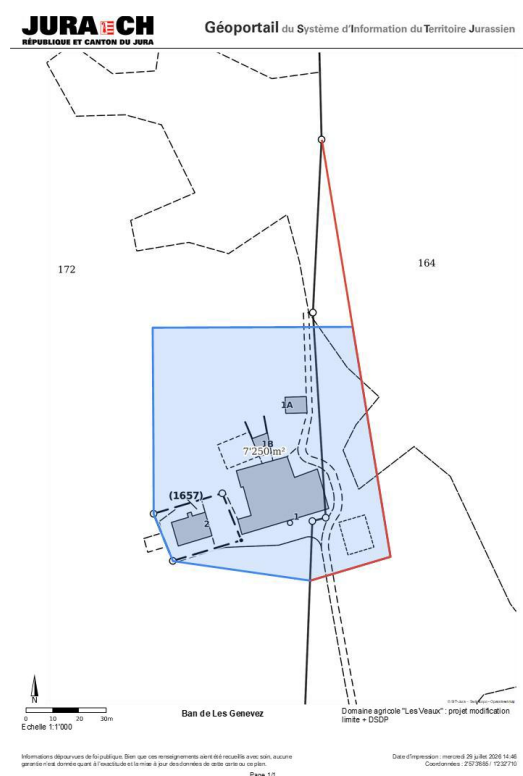
- Possibilité d'obtenir un crédit d'investissement pour l'acquisition des bâtiments existants.
- Accès aux contributions à fonds perdus et aux crédits d'investissement pour financer les constructions et rénovations.
- Possibilité d'obtenir un prêt hypothécaire.
- Sécurité contractuelle à long terme permettant de planifier le développement de l'exploitation.

Il est précisé que l'accès aux instruments de financement mentionnés suppose notamment une durée du droit de superficie d'au moins 30 ans.

Projet de modification des limites cadastrales



Extension du DSDP existant et durée contractuelle



Les principales modalités sont les suivantes :

Début du DSDP : 1er janvier 2027.

Durée contractuelle : 35 ans.

Échéance : 31 décembre 2061.

Cette durée permet aux cofermiers de disposer d'un horizon à long terme pour planifier les investissements et leur amortissement.

Valeur d'acquisition des bâtiments existants

La valeur d'acquisition des bâtiments par les cofermiers est déterminée sur la base de la valeur de rendement. Cette valeur est sensiblement inférieure à la valeur réelle des bâtiments, ce qui conduit à un montant d'acquisition relativement modeste.

Le Conseil communal a accepté à l'unanimité le prix de vente de CHF 35'000.-. Ce montant sera à payer dans les trois mois suite à la validation par la Commission foncière rurale.

Valeur de rachat des bâtiments à l'échéance du DSDP

À l'échéance du droit de superficie, la Bourgeoisie reprend les bâtiments selon le principe de la valeur de rendement. La même logique que celle appliquée lors de la constitution du DSDP est retenue. La valeur de retour étant inférieure à la valeur réelle, le montant à verser par la Bourgeoisie demeure relativement modeste. Ce mécanisme vise également à inciter les cofermiers à entretenir les bâtiments.

Lien entre le DSDP et le contrat de bail à ferme

Le DSDP et le contrat de bail à ferme relatif au solde du domaine sont étroitement liés. Les deux contrats prévoient des durées équivalentes. La résiliation de l'un des deux contrats entraîne automatiquement la résiliation de l'autre.

Cette interdépendance contractuelle vise à garantir une cohérence entre le droit de propriété sur les bâtiments et le droit d'exploitation agricole des surfaces concernées.

Conditions du contrat de bail à ferme

Le fermage annuel est fixé à CHF 3'440.-. Le paiement est réparti en deux acomptes annuels.

Le contrat de bail à ferme débute le 1er janvier 2027 pour une durée de 35 ans. Il est résiliable au plus tôt au 31 décembre 2061. Ces dispositions sont coordonnées avec la durée du DSDP.

Le maire remercie M. Jolidon pour sa présentation.

Il est précisé que les frais de constitution des divers contrats et conventions seront répartis à raison de 50% à charge des cofermiers et 50% à charge de la commune.

Le maire précise que l'ayant-droit sur qui serait empiété le nouveau DSDP a été informé et a donné son accord.

Un citoyen demande dans quel ordre les assemblées se prononceront entre la bourgeoisie et la commune mixte ? Le maire répond que la bourgeoisie se prononcera en premier puis la commune mixte doit valider cette décision.

A noter qu'il est nécessaire d'obtenir l'aval des deux autorités pour que la vente se fasse.

Des questions sont posées notamment quant à la reprise du bail par un nouveau fermier en cours de contrat ou s'il devait y avoir une séparation des cofermiers.

Que se passe-t-il si une faillite devait être prononcée en cours de bail ? Le propriétaire peut résilier le bail et de fait le DSDP.

Mme Dominique Oberli remercie les citoyens pour leur présence ce soir ainsi que pour leur soutien au domaine des Veaux.

La famille Oberli exploite ce domaine depuis plus de 30 années. Dominique Oberli en a repris l'exploitation avec Roland, puis a poursuivi seule après le décès de ce dernier, avant de s'associer avec Jocelyn Altermath.

Elle présente ensuite le projet de rénovation et d'agrandissement du rural. Celui-ci prévoit notamment de conserver la façade sud dans son aspect actuel, afin de préserver l'identité du bâtiment.

Le permis de construire pourra être déposé une fois la validation du projet obtenue par les assemblées concernées.

Il est également précisé qu'il n'y a plus d'habitation dans le rural, les locaux étant devenus insalubres et ne permettant plus d'y résider.

Dominique Oberli est remerciée pour son intervention.

Les assemblées décisionnelles auront lieu le 21 octobre prochain à 20h00 pour l'assemblée bourgeoise et à 20h30 pour l'assemblée communale.

L'assemblée est levée à 21h10.