

**a) LDFR et autorité compétente**

La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 stipule que les ventes d'immeubles agricoles convenues pour un prix surfait ne peuvent pas être autorisées. Un prix d'acquisition est surfait lorsqu'il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des immeubles comparables dans la même région au cours des **cinq dernières années** (art. 66 LDFR). Ce prix maximum est appelé "Prix licite"; il est calculé à partir du "Prix moyen du marché", publié dans la statistique ci-après.

Dans le Canton du Jura, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'acquisition est la Commission foncière rurale; elle peut requérir les informations nécessaires auprès du Service de l'Economie rurale.

**b) Prix moyen du marché et prix licite**

Afin de déterminer le "Prix moyen du marché", le Service de l'Economie rurale établit chaque année une statistique des prix de vente entre tiers, sur la base des ventes inscrites au Registre foncier au cours des cinq dernières années. Le prix licite s'élève par définition à 1.05 fois le "Prix moyen du marché".

**c) Qualité des terrains**

Les ventes sont regroupées en fonction de la qualité des terres, exprimée selon leur valeur officielle par m<sup>2</sup>. Toutes les ventes sont donc classées dans les catégories de qualité, sur la base des valeurs officielles retenues au moment de la vente.

**d) Statistiques des prix**

Le Service de l'économie rurale a établi des statistiques des ventes pour les régions suivantes :

- |    |                                     |  |
|----|-------------------------------------|--|
| 1  | <input type="checkbox"/>            | District de Delémont, zone des plaines                       |
| 2a | <input type="checkbox"/>            | District de Delémont, zone des collines                      |
| 2b | <input type="checkbox"/>            | District de Delémont, zone de montagne                       |
| 3  | <input type="checkbox"/>            | District de Porrentruy, zone de plaine                       |
| 4  | <input type="checkbox"/>            | District de Porrentruy, zone des collines + zone de montagne |
| 5  | <input checked="" type="checkbox"/> | District des Franches-Montagnes                              |

Les prix suivants ressortent de la statistique du 20 octobre 2009 pour le district des Franches-Montagnes:

Qualité des terrains	Prix moyen du marché (2004 – 2009)	Prix licite
1) <u>Bonne qualité</u> (v. off. frs 0.25/m <sup>2</sup> et plus)	<u>Frs 1.48/m<sup>2</sup></u>	<u>Frs 1.55/m<sup>2</sup></u>
2) <u>Qualité moyenne</u> (v. off. frs 0.16 à 0.24/m <sup>2</sup> )	<u>Frs 1.18/m<sup>2</sup></u>	<u>Frs 1.24/m<sup>2</sup></u>
3) <u>Qualité médiocre</u> (v. off. frs 0.15/m <sup>2</sup> et moins)	<u>Frs 0.47/m<sup>2</sup></u>	<u>Frs 0.49/m<sup>2</sup></u>
<b>Moyenne (toutes qualités confondues)</b>	<b>Frs 1.28/m<sup>2</sup></b>	<b>Frs 1.34/m<sup>2</sup></b>
<b>Facteur de conversion</b>	<b>4.85 x V.O.</b>	<b>5.09 x V.O.</b>

#### e) Méthodes d'estimation

Les prix sont indicatifs, la qualité des terres variant fortement au niveau local. **Par conséquent, la détermination d'un prix devra idéalement faire l'objet d'une expertise.**

##### 1. Approximation par la valeur officielle

Exemple d'un terrain de 10'000 m<sup>2</sup>, dont la valeur officielle a été estimée à frs 4'000.-. La valeur officielle s'élève à frs 0.40/m<sup>2</sup>; il s'agit donc d'un terrain de bonne qualité, dont le "Prix moyen du marché" s'élève à frs 1.48/m<sup>2</sup> et le "Prix licite" à frs 1.55/m<sup>2</sup>.

*Remarque* : Cette méthode permet une évaluation approximative du prix, car les valeurs officielles sont calculées selon la qualité d'un secteur de terrain donné et non pas sur la base des qualités et défauts d'une parcelle précise.

##### 2. Estimation par une visite des lieux

Une expertise visant à fixer précisément le "Prix moyen du marché" et le "Prix licite" peut être réalisée sur la base d'une visite des lieux par un expert agréé. Les qualités et défauts d'une parcelle seront alors clairement identifiés par la méthode de l'estimation de la valeur de rendement. Cette méthode précise peut, par exemple, permettre de fixer un "Prix licite" plus élevé que la moyenne citée ci-dessus, pour les "Terrains de très bonne qualité", si la qualité de la parcelle considérée dépasse la moyenne de cette catégorie. A l'inverse, un terrain de très mauvaise qualité sera estimé à un prix inférieur à celui de "Terrains de qualité médiocre", si sa qualité est effectivement inférieure à la moyenne de cette catégorie. *Exemple*: terrain avec valeur de rendement ou valeur officielle de frs 0.15/m<sup>2</sup> : le "Prix moyen du marché" s'élève à frs 0.73/m<sup>2</sup> (frs 0.15 x facteur 4.85) et le "Prix licite" à frs 0.76/m<sup>2</sup> (frs 0.15/m<sup>2</sup> x facteur 5.09).