



Assemblée de la Bourgeoisie de Soulce

Mercredi 26 février 2025

Objet de la séance

Domaine agricole de Pré-de-Vigne

Projet de Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP)

Affermage d'une entreprise agricole

Les défis pour la propriétaire non exploitante :

- La Bourgeoisie ne peut pas bénéficier de contributions à fonds perdus et/ou de crédits d'investissement
- Le financement de projets importants peut être difficile à réunir
- En cas de gros investissements réalisés par la Bourgeoisie :
 - l'augmentation du fermage ne couvre pas les charges induites par les investissements

Qu'est-ce qu'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) ?

- A l'entrée en jouissance, le fermier devient propriétaire des bâtiments existants → Immatriculation d'un nouveau feuillet au registre foncier (possibilité pour le superficiaire d'obtenir un prêt hypothécaire)
- Dans la limite des dispositions de l'acte constitutif, le fermier peut construire et/ou transformer des bâtiments pendant la durée du DSDP
- A l'échéance du DSDP, les bâtiments en DSDP retournent à la Bourgeoisie contre une indemnité de retour

Pourquoi un droit de superficie peut être une bonne formule pour la propriétaire et le fermier ?

Propriétaire :

- Investissement neutre financièrement : permet un développement de l'entreprise agricole sans devoir financer les investissements, ni supporter les coûts qui en découlent (amortissements, intérêts, assurances, réparations)
- «Soucis» liés à l'entretien des bâtiments déplacés chez le fermier
- Facilite les relations avec le fermier : pas de revendications du fermier pour exiger des travaux dans les bâtiments

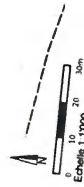
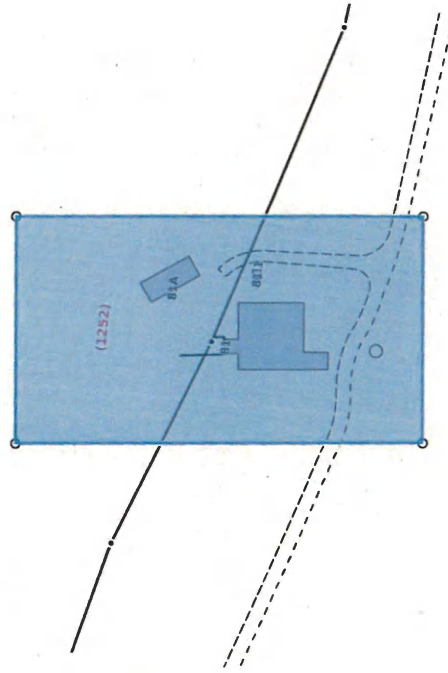
Fermier :

- Possibilité d'obtention d'un crédit d'investissement pour l'acquisition des bâtiments existants (dès le 01.01.2025)
- Accès aux contributions à fonds perdus et aux crédits d'investissement pour financer les constructions & rénovations : cela permet d'assurer un plan de financement (pour autant qu'il y ait un droit de superficie de 30 ans au moins)
- Engagement sur une longue durée → perspectives à long terme garanties

Assiette prévue pour le nouveau DSDP



Géoportail du système d'information du Territoire Jurassien



Ben de Haute-Sorne - Soules

DSDP no 1232

© 2021 Jura - Neuchâtel - Chaux-de-Fonds

Informations géométriques de la fiche: Bien que les renseignements sur les limites soient fournis, ils ne sont pas garantis et ne doivent pas être utilisés pour des décisions de nature juridique.

Date d'impression: mardi 15 novembre 2023 14:51
Coordonnées: 2320820 / 1237200

Fondation
Rurale
Interjurassienne
COURTEMELON LOISEL

COURTEMELON | 26.02.2025

Assiette prévue pour le nouveau DSDP



Durée du DSDP

- Début : **1^{er} janvier 2025**
- Durée : **35 ans**
- Échéance : **31 décembre 2059**

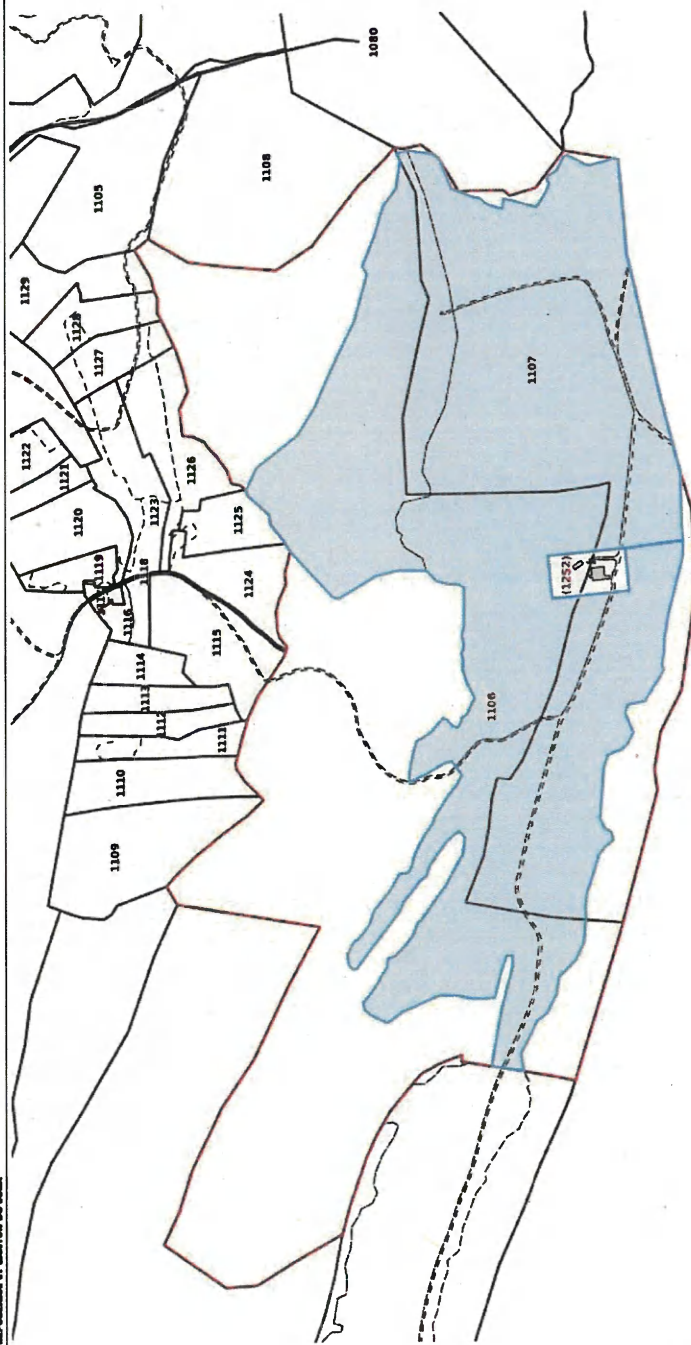
Quelle valeur d'achat des bâtiments existants par le fermier ?

- **Valeur de rendement**
- la valeur d'acquisition est très inférieure à la valeur réelle
→ le montant à verser pour l'achat des bâtiments est assez modeste

Quelle valeur de rachat par la propriétaire à l'échéance ?

- **Valeur de rendement**
 - Même logique qu'à la constitution du DSDP
 - La valeur de retour est très inférieure à la valeur réelle
→ le montant à verser par la Bourgeoisie est assez modeste
 - De cette manière, le fermier est incité à entretenir les bâtiments

Quel lien entre le DSDP et le contrat de bail à ferme ?



Quel lien entre le DSDP et le contrat de bail à ferme ?

Le DSDP et le contrat de bail à ferme pour le solde du domaine sont intimement liés :

- Durées équivalentes pour les 2 contrats
- La résiliation de l'un ou l'autre des deux contrats entraîne automatiquement la résiliation de l'autre

Merci pour votre attention !

Case Postale 65
2852 Courtételle
T 41 32 545 56 00
info@frijj.ch
www.frijj.ch

Fondation Rurale Interjurassienne

COURTEMELON LOVERESSE