

Riehen, mars 2018

## **Communications aux fermiers et aux fermières**

(Afin de faciliter la lecture, seule la forme masculine « le fermier » est employée par la suite.)

La révision du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole et celle de l'ordonnance sur les fermages de la Confédération (RS 221.213.221) entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2018. La dernière révision du guide datait d'il y a 14 ans. Entre-temps, les frais à charge du bailleur (charges du bailleur) ont augmenté et les valeurs de rendement ont aussi progressé. Il faut donc s'attendre à ce que les bailleurs adaptent rapidement le fermage. Par la présente, l'Association suisse des fermiers souhaite informer ses membres du cadre légal et des droits des fermiers, ainsi qu'indiquer dans quelle mesure le fermage peut être adapté.

### **Adaptation du fermage en cas de modification de la valeur de rendement**

Lorsque les éléments de base retenus pour l'estimation de la valeur de rendement sont modifiés, chaque partie peut demander que la valeur de rendement soit révisée et que le fermage soit adapté pour le début de l'année de bail suivante (art. 10 et art. 11 LBFA<sup>1</sup>).

### **Date possible pour l'adaptation du fermage**

Le Guide et l'ordonnance entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2018, l'adaptation du fermage peut être effectuée en 2018 pour tous les baux à ferme débutant après le 1<sup>er</sup> avril. Si le contrat de bail à ferme commence avant le 1<sup>er</sup> avril, le fermage ne pourra être adapté qu'en 2019.<sup>2</sup>

### **Annnonce de l'adaptation du fermage**

La loi exige du bailleur qu'il annonce au fermier une adaptation du fermage avant le début de la nouvelle année de bail. Elle ne prévoit par contre pas de délai minimal pour ce préavis. Cela signifie que si le contrat de bail à ferme commence le 1<sup>er</sup> mai, le bailleur peut annoncer une augmentation du fermage jusqu'au 30 avril. Le bailleur n'est, par ailleurs, pas tenu de dévoiler le montant du fermage adapté avant le début de la nouvelle année de bail ; il peut aussi le communiquer ultérieurement. En raison de la clause de rigueur<sup>3</sup> fixée dans l'ordonnance sur les fermages, le fermier d'une entreprise agricole est cependant assuré que son fermage n'augmentera pas de plus de 20 % la première année. Cela est garanti par le fait que les adaptations du fermage des entreprises agricoles sont soumises à approbation<sup>4</sup>.

### **Approbation obligatoire pour l'adaptation du fermage**

Dans le cas d'une **entreprise agricole**, si le fermage est adapté en raison d'une actualisation de l'estimation de la valeur de rendement, le nouveau fermage doit être approuvé par l'autorité désignée par le canton (autorité compétente), conformément à l'art. 42 al. 2 LBFA. Le bailleur devrait demander l'approbation du fermage adapté dans les trois mois à compter de l'accord conclu avec le fermier. Si ce dernier

---

<sup>1</sup> Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA)

<sup>2</sup> Si le contrat de bail à ferme débute le 1<sup>er</sup> avril, le fermage ne peut également être adapté qu'en 2019, d'après l'Office fédéral de l'agriculture.

<sup>3</sup> Art. 14a, disposition transitoire de l'ordonnance sur les fermages (RS 221.213.221), valable dès le 1<sup>er</sup> avril 2018. <https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/pachtzinsvo-f.pdf>

<sup>4</sup> En accord avec l'Office fédéral de l'agriculture.

constate que le bailleur n'effectue pas cette démarche, il peut informer l'autorité compétente de l'adaptation du fermage. L'autorité ouvre alors la procédure d'approbation (art. 42 al. 3 LBFA). Dans un tel cas, il est toutefois recommandé de contacter d'abord le bailleur afin d'éclaircir la situation avant de s'adresser à l'autorité compétente. Cette clarification préalable permet d'éviter des conflits inutiles.

Les fermages d'**immeubles agricoles**<sup>5</sup> ne sont par contre pas soumis à approbation. De plus, seules les autorités désignées par les cantons (commune, conseil communal, etc.) peuvent former opposition contre un fermage excessif ou un contrat de bail à ferme non valable auprès de l'autorité compétente (art. 43 al. 1 LBFA), pas le fermier. Les fermiers peuvent informer les autorités disposant du droit d'opposition d'un fermage manifestement trop élevé<sup>6</sup>. Dans la pratique, on observe toutefois que des fermages excessifs sont payés par les fermiers et que la réglementation étatique ne fonctionne pas parfaitement dans ce domaine.

### Décision de l'autorité compétente<sup>7</sup>

L'autorité compétente décide si le fermage convenu est licite et le diminue éventuellement, puis elle informe les parties contractantes de sa décision par écrit (art. 44 LBFA). La notification de la décision écrite détermine le début du délai de recours de 30 jours. Un recours peut être formé auprès de l'autorité de recours mentionnée dans les voies de droit.

Il faut par ailleurs relever qu'une éventuelle nullité, c'est-à-dire une diminution du fermage, n'affecte pas la validité du bail. L'autorité compétente n'examine que le montant du fermage.

Nous conseillons aux fermiers d'étudier le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement après avoir reçu l'annonce de l'adaptation du fermage, ou avant la visite de l'exploitation. <https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-01-31/schaetzungsanleitung-f.pdf>

Le conseiller de l'ASF est à votre disposition en cas de questions ou pour tout complément d'information. Un premier entretien téléphonique est gratuit pour les membres de l'ASF.

Coordonnées:

Benjamin Pulver, Äussere Baselstr. 385, 4125 Riehen; tél. 079 302 24 50



Peter Kistler  
Président



Benjamin Pulver  
Gérant

---

<sup>5</sup> Les exploitations agricoles qui ne remplissent pas le statut d'entreprise sont aussi considérées comme des immeubles agricoles.

<sup>6</sup> Aussitôt qu'elle a connaissance d'un fermage manifestement trop élevé, cette autorité doit examiner le cas et, si nécessaire, former opposition (art. 43 al. 2 LBFA). Pour les immeubles, une opposition peut être formée contre un fermage trop élevé jusqu'au plus tard 2 ans après l'adaptation.

<sup>7</sup> Valable pour l'affermage d'entreprises agricoles et d'immeubles agricoles.