

Riehen, le 6 avril 2018

## Chers membres de l'Association suisse des fermiers,

Comme certains d'entre vous l'ont sans doute appris, l'association pour la défense de la propriété rurale (ADPR) a envoyé début février une circulaire à ses membres. Ce document informe les propriétaires de biens-fonds agricoles que le fermage des contrats de bail débutant le 1<sup>er</sup> avril peut déjà être adapté en 2018. De plus, il mentionne qu'une adaptation du fermage n'est pas soumise à autorisation, malgré l'obligation de contrôle prévue par la loi, si le montant précédemment fixé avait été officiellement approuvé. La circulaire n'indique toutefois pas sur quelles bases cette affirmation se fonde.

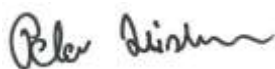
Dans le courrier d'information de l'Association suisse des fermiers de mars 2018, nous avons indiqué que le fermage des contrats débutant le 1<sup>er</sup> avril ne pouvait être adapté qu'en 2019. Cette information se base sur une déclaration de l'OFAG émise en février et d'une information transmise par un juriste lors d'une formation continue organisée par Agriexpert sur l'estimation de la valeur de rendement. La situation juridique relative à ce point n'est, de toute évidence, pas claire. En ce qui concerne l'affermage d'une entreprise agricole, le commentaire relatif à la loi sur le bail à ferme agricole stipule que l'adaptation du fermage d'une entreprise agricole est soumise à autorisation si elle est basée sur une modification de l'estimation de la valeur de rendement (voir document annexé : Kommentar zum LPG N 817 - commentaire relatif à la LBFA, uniquement en allemand).

Si des membres d'une association de fermiers sont confrontés à des bailleurs faisant référence à la circulaire de l'ADPR, nous leur recommandons d'expliquer aimablement au bailleur que, d'après le commentaire relatif à la LBFA, les adaptations de fermage des entreprises agricoles sont soumises à autorisation si elles sont liées à une modification de l'estimation de la valeur de rendement et qu'il serait préférable de s'adresser aux autorités compétentes pour éclaircir ce point. L'autorité compétente devra alors indiquer si le fermage doit être contrôlé dans une telle situation et, dans le cas d'un contrat de bail débutant le 1<sup>er</sup> avril, si le fermage peut être adapté en 2018 déjà ou seulement en 2019. Vous trouverez les coordonnées des autorités compétentes sur le site Internet de l'ASF : [http://www.fermier.ch/information\\_links/information\\_links.html](http://www.fermier.ch/information_links/information_links.html)

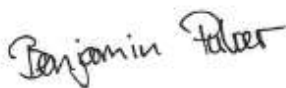
En cas de doute, nous vous recommandons de contacter préalablement le conseiller de l'Association suisse des fermiers :

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

Veillez agréer, chers membres, nos meilleures salutations.



Peter Kistler  
Président



Benjamin Pulver  
Gérant

**817 Modification des normes d'estimation**

Les modifications de fermage liées à un changement des normes pour l'estimation de la valeur de rendement sont soumises à autorisation (art. 11 LBFA).

**817 Änderung der Schätzungsnormen**

Pachtzinsänderungen, die auf eine Änderung der Normen für die Ertragswertschätzung zurückgehen (Art. 11 LPG) sind bewilligungspflichtig. Diese Normen werden zwar auch vom Bundesrat festgesetzt. Als Sätze für die Pachtzinsbemessung gelten aber nur jene der Pachtzinsverordnung. Die Neubemessung des Pachtzinses nach der Anpassung der Schätzungsnormen erfordert normalerweise eine von Ermessensentscheiden abhängige Neuschätzung des Ertragswertes (N 932 zu Art. 1 Pachtzinsverordnung).

Für eine neue Pachtzinsfestsetzung ist der Ertragswert stets aufgrund der aktuell geltenden Schätzungsanleitung des BLW zu bestimmen. In einem Beschwerdefall wurde geltend gemacht, dem Pachtzins sei der nach den Richtlinien über die Grundstücksschätzung zur Ermittlung der Steuerwerte festgesetzte Ertragswert von Fr. 79 000.– zugrunde zu legen, anstelle des vom SBV geschätzten Ertragswertes von Fr. 73 230.–. Die Schätzung des SBV beruhte nach der Stellungnahme der Bodenrechtskommission auf der damals gültigen Schätzungsanleitung 1986 des BJ. Die Grundstücksschätzung des kantonalen Schätzungsamtes vom 5. September 1989 beruhte gemäss Stellungnahme der Schätzungskommission auf der Schätzungsanleitung 1979 des BJ. Für die Festlegung des höchstzulässigen Pachtzinses ist jedoch die Steuerschätzung nicht massgebend (Regierungsrat des Kantons Obwalden, Entscheid vom 23. April 1996 Nr. 1047, VVGE 1995 und 1996 Nr. 5, S. 11, E. 3 und 4).

Eine Änderung der Normen für die Ertragswertschätzung erfordert nicht zwingend eine Anpassung des Pachtzinses. Verlangt keine Partei eine Anpassung aufgrund von Art. 11 LPG, so bedarf der Pachtzins auch keiner Neubeurteilung durch die Bewilligungsbehörde.