

Kallern, décembre 2015

Communications aux fermiers et aux fermières

(Par souci de simplification, la forme masculine « le fermier » est employée par la suite.)

Bureau et comité

Cette année, le bureau a tenu deux séances et le comité une. Outre les affaires courantes, nous avons traité des questions relatives à l'affermage par parcelles d'entreprises agricoles ainsi qu'à la révision de la valeur de rendement.

Cas particuliers

Dans le domaine du droit du bail à ferme, des cas où les cantons n'appliquent pas la loi dans le sens où elle est prévue sont souvent évoqués, notamment en ce qui concerne l'affermage par parcelles d'entreprises agricoles. Le comité est intéressé à examiner de manière approfondie et d'un œil critique des cas controversés. Mais il nous faut pour cela des situations concrètes. Si vous en connaissez, nous vous serions reconnaissants d'en informer le gérant.

Prolongation du bail à ferme

Le thème de la prolongation du bail à ferme revient souvent dans les demandes de conseil. Sur ce point, il faut relever que la loi confère au fermier le droit à une prolongation du bail (LBFA, art. 26 à 29). Il doit cependant le faire valoir par voie de justice dans les trois mois qui suivent la réception du congé. Le nom de l'instance compétente en la matière peut être obtenu auprès du canton ou du gérant de l'ASF. Le fermier n'est pas tenu de justifier sa requête. Il appartient au bailleur de prouver que le bail ne peut raisonnablement pas être prolongé. Mais il doit pour cela invoquer des raisons impérieuses (p.ex. exploitation à titre personnel ou conflit grave). En cas de doute, une prise de contact avec le service de conseil de l'ASF peut s'avérer judicieuse. Mais avant cela, la recherche du dialogue avec le bailleur, dans le but de trouver une solution à l'amiable, doit aussi être privilégiée.

Investissements du fermier

Il arrive de plus en plus souvent que les fermiers effectuent des investissements sur la chose affermée et en supportent eux-mêmes les coûts. Dans ces cas, des dispositions claires qui permettraient d'éviter des déceptions et des querelles en cas de résiliation du bail font malheureusement souvent défaut. Le consentement écrit du bailleur est nécessaire lorsque des investissements sont réalisés par le fermier. C'est uniquement par ce biais qu'une indemnité peut être exigée ultérieurement pour l'investissement. Le montant de l'indemnité et la valeur résiduelle de l'investissement doivent être fixés dans une convention. Le montant investi (avec les justificatifs) et la durée d'utilisation doivent y figurer. Une valeur résiduelle après l'échéance de la durée d'utilisation peut aussi être définie.

Éviter la parcellisation de certains domaines agricoles en donnant des compétences aux cantons

Dans sa motion ([motion Gschwind](#)), Jean-Paul Gschwind (PDC JU), demande que les cantons reçoivent plus de compétences en ce qui concerne l'affermage par parcelles d'entreprises agricoles. La nouvelle disposition donnerait aux cantons la

possibilité de légiférer afin de limiter les cas d'autorisations d'affermages par parcelles par rapport à leur surface agricole utile exploitée. En janvier 2015, la Commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil national a recommandé de rejeter la motion. Le risque d'inégalités de traitement entre les cantons en est la raison. Cette recommandation a été suivie par le Conseil national le 7 décembre 2015. Le Conseil des États traitera cette motion en 2016.

Révision de la valeur de rendement agricole

Peter Kistler représente l'Association suisse des fermiers au sein du groupe de travail sur la révision de la valeur de rendement agricole. Dans ce processus, la question de la place normalement nécessaire pour le logement est notamment débattue. La prise en compte du niveau des taux d'intérêts représente également un défi particulier. Une révision de la valeur de rendement n'a en effet encore jamais eu lieu dans une phase où les taux d'intérêts étaient si bas.

Au nom du comité, nous avons adressé un courrier à l'OFAG. Nous le mettons en garde contre une augmentation générale des valeurs de rendements et, par conséquent, un endettement supplémentaire de l'agriculture. Par ailleurs, nous entendons d'ores et déjà attirer l'attention sur le calcul des fermages et sur un contrôle strict de ceux-ci.

Nous avons également relevé un dysfonctionnement : un nombre croissant de propriétaires ne veulent plus investir eux-mêmes dans leurs bâtiments et de plus en plus de droits de superficie sont créés. Des augmentations ponctuelles des fermages pour les bâtiments doivent donc, selon nous, être contrôlées.

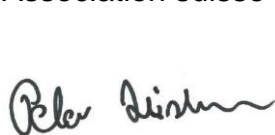
Préavis : Assemblée des délégués de l'Association suisse des fermiers

L'Assemblée des délégués de l'Association suisse des fermiers aura lieu le jeudi 18 février 2016 à Kirchberg (SG) (une invitation suivra).

Nous aurons le plaisir d'accueillir Markus Ritter (conseiller national et président de l'Union suisse des paysans) en tant qu'orateur. Il s'exprimera sur divers thèmes relatifs au droit foncier et au droit du bail à ferme.

Nous remercions tous les fermiers de la confiance qu'ils témoignent à notre association. L'année prochaine, vous pourrez toujours compter sur nous pour vous soutenir et vous conseiller. Nous vous adressons nos meilleurs vœux pour 2016 et vous souhaitons le meilleur au sein de votre foyer, votre étable et votre exploitation.

Recevez nos meilleures salutations,
Association suisse des fermiers



Peter Kistler
Président



Bernhard Koch
Gérant

P.S. : Venez visiter notre site internet www.fermier.ch !