

# Bail à ferme agricole – ce qu'il faut savoir

**DE NOMBREUSES SURFACES CULTIVÉES** par des agriculteurs ne sont pas leur propriété mais sont exploitées en fermage. Voici un résumé des droits et des obligations des bailleurs et des fermiers.

Alors qu'en 1980 la part des surfaces en fermage représentait 37 %, en 2005, cette proportion s'élevait à 43 %. Ces chiffres démontrent l'importance des terres en fermage pour les agriculteurs, raison pour laquelle une loi spécifique, la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole

(LBFA) et l'Ordonnance sur les fermages définit le statut des surfaces en fermage. Cette Loi s'applique à l'ensemble des terres affermées en Suisse même si les cantons peuvent définir quelques exceptions (taille d'une entreprise, dispositions spécifiques en ce

qui concerne les alpages). On distingue deux types de contrats de bail à ferme:

- Contrat de bail à ferme portant sur une entreprise agricole (bail à ferme pour entreprise agricole)
- Contrat de bail à ferme portant sur des parcelles ou des parties de parcelles.

La ville de Winterthur, représentée par Monsieur Ueli Gnehm (à d.) a conclu 2009 un nouveau contrat de bail à ferme agricole avec le couple Beat et Nadja Sturzenegger.



**La Loi sur le bail à ferme** La Loi sur le bail à ferme (LBFA) s'applique aux parcelles et aux entreprises agricoles utilisées à cette fin et qui sont situées entièrement en zone agricole ou partiellement en zone à bâtir. Les alpages, les droits d'utilisation et les participations à des parcelles ou des entreprises agricoles sont également soumises aux dispositions de la LBFA et sont considérées comme des parcelles.

La LBFA s'applique dès lors que la surface louée est supérieure à 25 ares pour les prairies et les terres cultivées, et à 15 ares pour les vignobles. Lorsqu'un fermier loue plusieurs petites parcelles à un même propriétaire et que ces dernières représentent au total plus de 25 respectivement 15 ares, le contrat de bail est également soumis à la LBFA.

**Zone à bâtir** Les surfaces louées entièrement situées en zone à bâtir ou inférieures à 25 ares pour les prairies/terres cultivées ou à 15 ares pour les vignobles ne sont pas soumises à la LBFA. Ce genre de location est régi par le droit des obligations. Les durées qui s'appliquent à ces types de location sont différentes (art. 275 ssCO).

**Contrat de bail** Il y a contrat de bail à ferme à partir du moment où le bailleur loue au fermier une parcelle ou une entreprise agricole contre rémunération. Ni la LBFA ni le CO ne mention-

nent des dispositions en ce qui concerne la forme du contrat de bail. Le contrat de bail peut être tacite, oral ou écrit. Même en l'absence d'un contrat écrit, il y a contrat de bail à partir du moment où le bailleur arrive à prouver qu'il loue un objet agricole en accord avec la personne qui en dispose, qu'il paye une location et qu'il supporte un risque dans le cadre de son exploitation. Les contrats non écrits sont souvent sources de problèmes.

**Durée du contrat** Des durées de bail minimales sont prévues pour protéger le locataire:

- Parcelles individuelles: 6 ans pour le premier bail et 6 ans pour le renouvellement au cas où il n'y a pas eu de résiliation.
- Entreprises agricoles: 9 ans pour le premier bail et 6 ans pour le renouvellement au cas où il n'y a pas eu de résiliation.
- Une durée inférieure n'est légale que si les autorités cantonales l'ont approuvée par écrit.

**Durée déterminée** Si le bail ne doit pas être prolongé au-delà du terme du bail initial et qu'il porte donc sur une durée définie, les parties doivent conclure un contrat à durée déterminée, sous forme écrite. Le contrat de bail échoit ainsi à une date précise et il n'est pas nécessaire de le résilier.

**Si des stocks sont repris, il faut en déterminer la valeur (quantité, qualité).**



**Si le fermier procède à des investissements, p. ex. un pont roulant, il doit disposer de l'accord du bailleur.**



**Chaque bâtiment est mesuré.**



**Des dispositions spéciales dans le contrat de bail peuvent par exemple régler le type d'exploitation (bio) ou stipuler que chaque arbre abattu doit être remplacé.**

**Résiliation** Le délai de résiliation est d'un an au minimum. La résiliation doit toujours se faire sous forme écrite. Une résiliation trop tardive fait office de résiliation pour la prochaine échéance légale.

**Retard dans le paiement** Lorsque le fermier est en retard pour une partie ou pour la totalité du paiement, le bailleur doit l'avertir par écrit que le contrat de bail sera résilié s'il ne s'acquitte pas des montants dus dans un délai de six mois.

**La vente ne rompt pas le bail** Le bailleur ne doit pas remplir personnellement le contrat. La propriété de l'objet loué n'est pas déterminante pour le contrat de bail. Une personne qui acquiert une parcelle pour l'exploiter en propre ou pour l'utiliser pour ses propres besoins (construction) peut résilier le contrat de bail existant. Dans les trois mois qui suivent la conclusion du contrat d'achat, il doit alors signifier par écrit au fermier qu'il ne souhaite pas reprendre le contrat de bail et que le contrat de bail sera résilié dans un délai d'un an pour une échéance au printemps ou à l'automne. Pour le fermier, une résiliation anticipée du contrat occasionne des pertes qui doivent être dédommagées.

**Reprise** Lorsqu'un agriculteur remet son entreprise agricole, le bailleur des parcelles affermées n'a pas l'obligation d'accepter que le successeur légal devienne son fermier. Le reprenant doit informer par écrit le bailleur qu'il aimerait reconduire le contrat de bail conclu avec son prédécesseur. Si le bailleur ne s'oppose pas à cette demande dans les trois mois après réception, le reprenant devient le titulaire légal du bail. L'absence de documents écrits lors d'un changement de fermier débouche sur un nouveau contrat de ferme et donc de nouvelles échéances.

## Check-list

### Début du bail

- établir un procès-verbal de reprise.
- définir les modalités du fermage.
- conclure un contrat par écrit.
- accord des autorités cantonales pour le bail d'entreprises.

### Durant le bail

- payer le fermage dans les délais.
- être soigneux avec l'objet du bail.
- assurer l'entretien et les petites réparations.
- régler la question des investissements et des indemnités (fin de bail).
- informer le bailleur sur le type d'exploitation.
- mesures en cas de résiliation.
- examiner le droit de préemption en cas de changement de propriétaire.

### Fin du bail

- respecter les délais de résiliation.
- examiner la prolongation du bail.
- régler la restitution de l'objet du bail.

cordier de prolongation, le bailleur doit faire opposition à cette dernière en arguant qu'elle n'est pas supportable. L'obligation de preuve échoit au bailleur.

Le juge peut prolonger le bail de 3 à 6 ans lorsque la prolongation est supportable pour le bailleur. Une telle prolongation est considérée comme insupportable si:

- Le fermier a contrevenu à ses obligations légales ou contractuelles
- Le fermier est insolvable
- Le bailleur, son conjoint ou un membre de la famille proche désire exploiter lui-même l'objet du bail
- Le maintien de l'entreprise agricole ne se justifie pas
- L'objet loué se trouve en zone à bâtir prochainement construite.

Dans le cas des contrats à durée déterminée, le recours doit être déposé dans un délai de neuf mois avant le terme ordinaire du contrat de bail en question.

La vente de l'objet loué à une personne qui l'exploite en propre constitue un motif de résiliation anticipée. En pareil cas, la résiliation anticipée peut constituer un coup dur pour le fermier et il est possible qu'un dédommagement ne suffise pas à compenser la perte engendrée. C'est la raison pour laquelle le fermier peut déposer un recours auprès du juge dans les 30 jours suivant la réception du courrier lui communiquant la résiliation du bail. Si son recours est

**Les contrats par écrit n'offrent que des avantages et sont préférables.**

recevable, le fermier peut espérer une prolongation de six mois à deux ans.

**Exploitation** Le fermier a l'obligation d'exploiter l'objet loué en propre et d'être soigneux. Il peut recourir à des entreprises de travaux pour tiers, des membres de la famille, des employés ou des membres d'une communauté à laquelle il appartient pour effectuer les travaux d'exploitation.

**Entretien et réparations** En principe, le bailleur doit remettre au fermier l'objet loué dans un état qui permette une exploitation normale. Le fermier doit quant à lui se charger des petites réparations, notamment: remplacement des vitres cassées, robinets d'eau, tuiles isolées, travaux d'entretien aux chemins ou aux clôtures. Le bailleur est responsable des gros travaux (réfections principales). Si nécessaire, le fermier est en droit de procéder lui-même à des réparations majeures à partir du moment où le bailleur n'y procède pas de lui-même dans un délai raisonnable, bien qu'il en ait été averti. La nécessité de ces réparations et l'obligation du bailleur d'y pourvoir ne doivent faire aucun doute. En fin de bail, le fermier peut

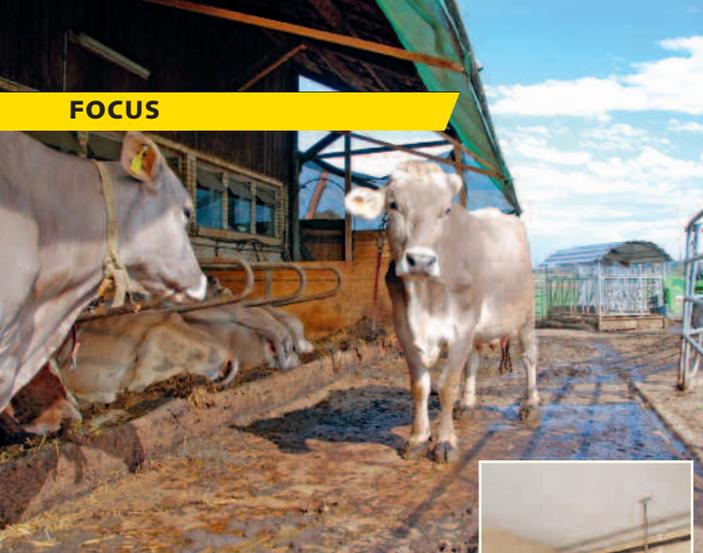


Prise de photos pour attester de l'état des bâtiments.

**Résiliation anticipée** Dans les cas vraiment exceptionnels, il est possible de résilier un contrat de bail de façon anticipée, en règle générale avec l'approbation du juge. Il faut cependant que la faute soit évidente ou que l'objet du bail soit en danger.

**Prolongation du bail** Le fermier a la possibilité de demander une prolongation du bail dans un délai de trois mois après réception de la résiliation lorsque la prolongation est devenue insupportable pour lui (force majeure). Le bailleur doit déposer un recours en cas de prolongation. S'il ne veut pas ac-





alors demander à être dédommagé pour les réparations effectuées. Il est également possible de convenir que c'est le fermier qui prendra à sa charge l'ensemble des réparations et des travaux d'entretien: en pareil cas, il pourra s'acquitter d'un fermage réduit.

**Investissements du fermier** Le fermier n'est pas autorisé à apporter à l'objet loué des modifications dont la portée excéderait le terme du bail. Cela signifie qu'il n'a pas le droit de procéder à des transformations durables au niveau des bâtiments ou de mettre en place un verger, par exemple. S'il cela est malgré tout le cas, il faudrait qu'il dispose de l'autorisation écrite du bail-



Le tank à lait et les installations de traite constituent fréquemment des investissements du fermier.

leur. En l'absence d'une telle autorisation, le fermier doit s'attendre à ce qu'il ne puisse pas faire valoir son droit à un quelconque dédommagement de la part du bailleur en fin de bail. Au cas où le fermier procéderait à des investissements avec l'approbation du bailleur, le dédommagement devrait également être clairement défini.

**Affermage par parcelles** L'agriculteur qui loue une ou plusieurs parcelles d'une entreprise agricole doit bénéficier d'une autorisation des autorités compétentes à partir du moment où la parcelle louée comprend un bâtiment ou représente plus de 10 pourcent de la surface initiale de l'entreprise. Une telle autorisation peut être octroyée lorsque:

- le maintien de l'entreprise ne se justifie pas
- elle se situe entièrement ou principalement en zone à bâtir
- elle ne sera que momentanément affermée par parcelles
- le bailleur n'est pas en mesure, pour des raisons personnelles (maladie), d'exploiter lui-même l'entreprise
- d'autres objets seront pris en location à la place des parcelles affermées
- l'affermage permet d'améliorer la structure d'autres entreprises
- les héritiers au bénéfice d'un droit de préemption ou d'attribution (descendants, frères et sœurs, enfants des frères et sœurs durant les 25 premières années suivant la reprise) donnent leur accord
- le conjoint donne son approbation.

**Sous-location** Un fermier ne peut sous-louer un terrain en fermage qu'avec l'accord du bailleur. Le sous-locataire bénéficie de la même protection que tout autre locataire. Le titulaire du bail initial n'a toutefois pas le droit de conclure avec le sous-locataire un contrat dont la durée excéderait ce qui a été convenu dans le bail initial.

**Fermage** Le montant du fermage autorisé est stipulé dans l'ordonnance sur les fermages. Dans le cas de l'affermage d'une entreprise agricole, le fermage ainsi que le contrat de bail doivent être approuvés par les autorités cantonales responsables.



**Pour la fixation du fermage, on s'appuie sur l'Ordonnance sur le bail à ferme et les directives pour l'estimation. Pour le bail d'entreprises, l'estimateur apprécie chaque parcelle, le rural, les remises et le logement.**

Cette prescription ne s'applique pas à l'affermage par parcelles. Dans ce cas, le recours contre un fermage abusif doit être déposé dans les deux ans qui suivent le début du contrat de bail.

**Droit de préemption du fermier** Le fermier dispose d'un droit de préemption sur l'objet loué à compter du moment où le bail a été reconduit pour un deuxième terme selon la LBFA, soit après la sixième année pour les parcelles respectivement après la neuvième année pour les entreprises agricoles et ce quelle que soit la durée de bail initialement convenue. Le fermier doit payer le même prix que le premier acquéreur intéressé (pas de prix préférentiel). Son droit de préemption intervient en second rang, après celui de la parenté selon les conditions contenues dans la Loi sur le droit foncier rural (LDFR). Le droit de préemption ne s'applique pas lors d'une transmission aux héritiers légaux ou en cas d'expropriation. ■



**Talon de commande**

Nombre	Prix
Contrat de bail à ferme pour entreprises	Fr. 20.00/pce
Contrat de bail à ferme pour parcelles	Fr. 15.00/pce
Contrat de bail CO pour parcelles en zone à bâtir	Fr. 12.00/pce
Fixation du fermage pour parcelles agricoles (avec feuille de calcul)	Fr. 8.00/pce
Fermage pour bâtiments agricoles	Fr. 8.00/pce
Protocole pour la remise de bien-fonds affermés	Fr. 10.00/pce
Check-list pour la restitution de l'objet affermé	Fr. 7.00/pce
Guide pour l'estimation de dommages causés au cultures	Fr. 8.00/pce
Directives concernant l'évaluation de la perte de revenue pour mise à contribution de terres cultivables	Fr. 8.00/pce plus frais d'envoi

**Adresse pour la commande**

Nom et Prénom

Adresse

NPA, localité

Téléphone

E-mail

Union suisse des paysans, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg  
Tél. 056 462 52 61, Fax 056 462 52 04, info@sbv-treuhand.ch

**Impressum**

**Auteur** Martin Goldenberger, Union suisse des paysans, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, www.agriexpert.ch

**Mise en page, photos** amw, fenaco

**Littérature** Loi fédérale sur le bail à ferme agricole

Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles

Code suisse des obligations

Version actualisée en mai 2014

**INFOBOX**

www.ufarevue.ch