

Tout régler avant de commencer les travaux

Bailleurs et fermiers n'ont pas les mêmes intérêts lorsqu'il s'agit d'investir dans des objets en fermage. Le bailleur souhaite simplement que l'objet du bail conserve sa valeur alors que le fermier voudrait le développer. Avant d'investir, il vaut donc la peine de tout régler précisément par écrit.

Texte : Martin Goldenberger

Un fermier utilise des terres et des bâtiments qui ne lui appartiennent pas et dont il ne dispose donc que



Martin Goldenberger
Directeur d'Agriexpert

pour une durée donnée. Les baux agricoles étant de longue durée, le fermier désire souvent adapter les bâtiments à ses besoins ainsi qu'aux techniques de production actuelles. Le bailleur est par contre généralement intéressé à ce que le contrat soit le plus stable possible et est protégé en ce sens par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Le fermier ne peut pas entreprendre des travaux de rénovation ou des modifications de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire sans le consentement écrit du bailleur. Sans son accord écrit, il ne peut pas non plus apporter au mode d'exploitation de la

chose affermée des changements essentiels dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail. Sinon, le fermier est menacé de résiliation anticipée du contrat de bail et il n'a droit à aucun dédommagement pour les investissements. Les explications suivantes s'appliquent aux baux pour lesquels aucune modification de la répartition des charges n'a été convenue contractuellement entre le fermier et le bailleur.

Les réparations majeures sont du ressort du bailleur

Le bailleur doit mettre à disposition l'objet en fermage et l'entretenir pendant la durée du bail de manière à ce que le fermier puisse l'utiliser comme prévu. Légalement, il doit donc uniquement prendre à sa charge les investissements servant à remédier aux défauts représentant un risque pour l'objet en fermage (réparations majeures). En font partie le remplacement des sols d'étable, des crépis de maçonnerie, des fenêtres et des portes, le changement des poutres et la réfection des conduites d'eau, des fontaines, des gouttières, des conduites électriques,

des fosses à purin ou des silos. Les investissements indispensables au respect des directives de protection des animaux et des eaux entrent également dans cette catégorie. Si le bailleur ne respecte pas cette obligation malgré la nécessité d'agir, le fermier a le droit d'exécuter lui-même les grosses réparations nécessaires, lorsque le bailleur, avisé préalablement par écrit, ne les a pas entreprises. Le fermier a le droit d'être entièrement indemnisé pour ces travaux au plus tard à la fin du bail.

Cas où le fermier prend tout de même en charge les travaux

Il arrive de plus en plus fréquemment que le fermier propose de prendre les investissements à sa charge, après accord avec le bailleur. Il arrive même parfois que le fermier achète au bailleur des bâtiments sous la forme d'un droit de superficie non distinct ou distinct. Lorsque le fermier investit dans les bâtiments et les terres du bailleur, il convient, outre l'accord écrit impératif du bailleur, de régler comment les investissements seront indemnisés en fin de bail.





Même si le fermier se charge lui-même de creuser, les rapports de propriété doivent être réglés contractuellement pour qu'il puisse être indemnisé à la fin du bail.

Photo : iStock

Le fermier prend l'entretien à sa charge

Les travaux d'entretien ordinaires sont à la charge du fermier. Celui-ci est tenu d'effectuer, conformément à l'usage local, les petites réparations, en particulier l'entretien courant des chemins, passerelles, fossés, digues, clôtures, toits et conduites d'eau. Font partie de l'entretien courant les prestations périodiques comme le détartrage des chauffe-eaux, le service de la machine à traire, le blanchissage des étables, le remplacement de tuiles isolées, la réparation de petits défauts aux installations électriques et aux moteurs, le remplacement des vitres de fenêtres et des abreuvoirs, la réparation des clôtures fixes, le nettoyage et l'étanchéement des écoulements, l'entretien des fossés ou le débouchage des conduites. Les travaux d'entretien usuels ne donnent droit à aucun dédommagement en fin de bail.

Sans contrat, pas de dédommagement

Bien souvent, la majeure partie des dépenses réalisées par le fermier n'est pas af-

Accords en cas d'investissements par le fermier

Type d'accord	Description	Conséquences légales	Forme	Indemnisation à la fin du bail
Aucun accord	Le fermier investit sans avertir le bailleur.	Les investissements réalisés par le fermier ne peuvent pas être constatés par des tiers.	Aucune	Les différends avec le bailleurs sont réglés selon les dispositions prévues par les articles 22 et 23 de la LBFA.
Accord oral	Le fermier informe oralement le bailleur de ses intentions en matière de construction.	A la fin du bail, c'est la LBFA (art. 22 et 23) qui s'applique.	Orale	Les différends avec le bailleurs sont réglés selon les dispositions prévues par les articles 22 et 23 de la LBFA.
Contrat écrit	Le bailleur s'accorde sur l'investissement avec le bailleur en convenant d'une indemnisation claire à la fin du bail.	Selon le principe de l'accession, l'investissement « appartient » au bailleur. L'indemnisation à la fin du bail est toutefois réglée.	Ecrite	Selon le contrat et/ou la LBFA.
Servitude/droit de superficie non distinct	Un droit de superficie est établi à l'aide d'un acte authentique et inscrit au registre foncier. La construction est attribuée à la personne ayant effectué l'investissement.	Des tiers constatent l'investissement du fermier par l'inscription au registre foncier. Il est impossible de constituer une hypothèque. Pour bénéficier d'un crédit d'investissement, un contrat de 20 ans est nécessaire. Contrairement au droit de superficie distinct, aucune durée de contrat minimale n'est prescrite.	Acte authentique	Selon le contrat et/ou la LBFA
« Droit de superficie distinct »	L'acte authentique mentionne la parcelle cédée par le propriétaire du fond au superficiaire, contre indemnité.	La parcelle grevée d'un droit de superficie forme un nouvel immeuble. La durée minimale est de 30 ans. La parcelle peut être hypothéquée. L'établissement d'un droit de superficie distinct est soumis à autorisation de l'autorité foncière.	Acte authentique	Dans le cadre d'un droit de superficie distinct, on règle la durée de contrat et l'indemnité de restitution de l'objet du droit de superficie. En l'absence de convention à ce sujet, la construction est attribuée au propriétaire du fond à l'échéance du droit de superficie.
Copropriété	Le bailleur et le fermier deviennent copropriétaires de l'objet du fermage (par exemple l'étable).	Les deux parties sont propriétaires. La répartition des rôles entre fermier/bailleur est remplacée par la copropriété sur le sol (bailleur) et le bâtiment (fermier). L'utilisation et la répartition des coûts sont réglées par une convention d'utilisation écrite. La constitution d'une copropriété requiert une autorisation de l'autorité foncière.	Contrat d'achat, acte authentique	La dissolution doit être réglée dans le contrat d'achat ou la convention d'utilisation.
Constitution d'une personne morale (SA, Sàrl)	La personne morale devient l'utilisatrice, voire la propriétaire du bâtiment et l'agrandit ou le transforme. Les sociétaires (exploitant-es à titre personnel) détiennent des parts de la société. Egalement envisageable pour les installations de bio-gaz et installations de ce type.	Les questions de conventions contractuelles pour la transformation et l'agrandissement subsistent. La personne morale peut agir en tant que fermier, locataire ou propriétaire. Selon la situation, il est nécessaire de conclure des contrats supplémentaires.	Ecrite, acte authentique	La fin du bail ne dissout pas automatiquement la société, sauf si les statuts le prévoient expressément. La société peut par conséquent continuer à exister et à faire valoir ses droits de manière indépendante. Pour la liquidation de la société, ce sont les dispositions du CO qui s'appliquent.

Dispositions contractuelles et durée d'amortissement

Dispositions contractuelles en cas d'investissement

Outre les parties contractantes, l'objet du bail et la désignation des bâtiments concernés, le contrat devrait encore englober les éléments suivants:

- Description du projet avec plan de situation, plan de base, plan de face (idéalement les plans utilisés pour la demande de permis de construire).
- Budget (y compris les prestations propres)
- Date de construction
- Mentionner que l'investissement n'a pas d'impact sur le montant du fermage.
- En cas d'investissement élevé et de contrat de bail de longue durée: possibilité de transmettre le contrat à des successeur-es issu-es du cercle familial, pour autant que l'objet en fermage puisse aussi être transmis.
- Définir l'indemnité résiduelle en fin de bail (à l'échéance normale du bail ou en cas de résiliation anticipée)

Durée d'amortissement des investissements

Le recueil de données comptable Reflex 2020 d'Agriidea indique la durée d'amortissement moyenne de divers investissements. L'indemnisation en fin de bail peut être calculée sur cette base.

- | | |
|---|--------|
| - Installations comme cuisine/salle de bain | 25 ans |
| - Enveloppe de bâtiment pour gros bétail sans les installations | 50 ans |
| - Enveloppe de bâtiment pour veaux et bétail d'engraissement sans les installations | 30 ans |
| - Enveloppe de bâtiment pour les porcs ou la volaille sans les installations | 23 ans |
| - Silo à fourrage | 22 ans |
| - Fosses à purin/place à fumier | 22 ans |
| - Installations d'étable | 13 ans |
| - Pont roulant, installation télescopique | 13 ans |
| - Evacuateur à fumier mécanique | 11 ans |
| - Chemins, places | 35 ans |

fectée à l'entretien mais consacrée à des investissements, comme un agrandissement d'étable. Dans la pratique, on observe les formes juridiques les plus diverses pour ce type d'investissement (voir tableau). La LBFA définit comment les investissements réalisés par le fermier doivent être indemnisés à la fin du bail. Selon la LBFA (article 22/23), les investissements réalisés par le fermier se répartissent en trois catégories, à savoir les réparations principales, l'entretien courant et les améliorations.

Les investissements réalisés par des tiers, et donc aussi par le fermier, sont traités dans les art. 671 à 673 du CC. En général, c'est le principe de l'accession qui s'applique. Cela signifie que, sauf accord contraire, le matériel installé par le fermier devient partie intégrante de l'immeuble et appartient par conséquent au propriétaire de ce dernier. Conclure un contrat avec le bailleur pour les investissements du fermier est un gage de sécurité et est toujours recommandé, en plus de l'accord écrit prévu par la loi. ■

Annonce

Que se passe-t-il si nous nous séparons un jour?

Prendre ses responsabilités. S'équiper pour la vie.

Vérifier ici!  ma-situation.ch

Une campagne de:    