

Circulaire explicative concernant le bail à ferme agricole

Message consécutif à l'entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2008 de :

- la modification du 5 octobre 2007 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2 ; ci-après : LBFA) ;
- la modification du 25 juin 2008 de l'ordonnance fédérale du 11 février 1987 concernant le calcul des fermages agricoles (RS 221.213.221 ; ci-après : Ordonnance sur les fermages) ;
- décret d'application du 4 novembre 2008 (RSV 211.425) de la modification du 5 octobre 2007 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 211.412.11; LDFR).

1. Définitions

Il faut distinguer les notions suivantes en matière d'affermage :

a) Immeuble affecté à l'agriculture

Un immeuble affecté à l'agriculture (art. 1 LBFA) est un immeuble ou une partie d'immeuble approprié à un usage agricole et utilisé comme tel.

b) Entreprise agricole (définie par le droit foncier rural)

L'entreprise agricole (art. 7 et 8 LDFR) est une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole. La taille minimale de l'entreprise est fixée à une unité de main-d'oeuvre standard (1 UMOS). L'UMOS est calculée selon des conditions fixées par le Conseil fédéral.

L'article 5, lettre a, LDFR permet aux cantons de soumettre aux dispositions de la LDFR concernant les entreprises agricoles certaines exploitations agricoles qui ne remplissent pas les conditions relatives au besoin minimal de travail exprimé en UMOS. Ainsi, dans le Canton de Vaud et jusqu'au 31 décembre 2010, la taille minimale de l'entreprise agricole est fixée à 0,75 UMOS (et non pas 1 UMOS) par un décret du 4 novembre 2008, avec effet au 1^{er} septembre 2008.

2. Immeubles agricoles isolés situés en zone à bâtir (art. 2a LBFA)

Cette modification concerne les immeubles agricoles (parcelles isolées) qui ne font pas partie d'une entreprise agricole au sens de la LDFR.

Jusqu'à présent, les baux de parcelles agricoles situées en zone à bâtir, au sens de l'article 15 LAT, étaient soumis à la LBFA. Depuis la modification du 5 octobre 2007, ce n'est plus le cas. En effet, les immeubles qui se trouvent entièrement dans une zone à bâtir sont désormais soumis aux règles relatives au bail à ferme ordinaire du code des obligations (art. 275 à 304 CO). Les règles de droit transitoire sont valables pour les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la modification.

Dorénavant, pour savoir s'il faut appliquer la LBFA ou le code des obligations, il faut prendre en compte deux facteurs. D'abord, il faut déterminer le moment de la conclusion du contrat de bail à ferme (avant ou après le 1^{er} septembre 2008) et ensuite considérer la situation de l'immeuble (entièrement ou partiellement situé en zone à bâtir).

a) Contrats de bail à ferme conclus après le 1^{er} septembre 2008

- **Immeubles situés entièrement en zone à bâtir**

Les baux de ces immeubles agricoles sont régis par les seules règles du code des obligations (art. 275 à 304 CO).

La prolongation judiciaire du bail n'est pas possible.

- **Immeubles situés partiellement en zone à bâtir**

La LBFA continue à s'appliquer aux baux portant indistinctement sur un ou des immeubles situés en partie seulement en zone à bâtir, s'il n'est pas conclu de baux différents en fonction de la zone d'affectation du sol.

Une prolongation judiciaire est ici possible, sa durée pouvant être adaptée aux circonstances.

b) Contrats de bail à ferme conclus avant le 1^{er} septembre 2008

- **Immeubles situés entièrement en zone à bâtir**

En vertu du droit transitoire (art. 60b LBFA), les actuels baux d'immeubles sis entièrement dans une zone à bâtir sont régis par la LBFA jusqu'à leur expiration. Après expiration ou résiliation, les immeubles ne sont plus soumis aux dispositions relatives à la durée minimale du bail à ferme et sont régis par les dispositions du code des obligations (art. 275 à 304 CO).

Les contrats en cours conservent leur validité jusqu'à leur échéance, et cela, qu'il s'agisse de la durée minimale prévue par la loi, d'une durée plus longue fixée contractuellement ou d'une durée prolongée par décision judiciaire. Il en va de même des contrats dont la durée réduite a été approuvée par l'autorité.

Si ces contrats sont résiliés à l'échéance, une prolongation judiciaire est exclue. S'ils sont reconduits tacitement, leur renouvellement est régi par le code des obligations (art. 295 al. 2 CO) qui le prévoit d'année en année, sauf convention contraire, par exemple dans le contrat existant.

- **Immeubles situés partiellement en zone à bâtir**

Toujours en vertu du droit transitoire (art. 60b LBFA), la LBFA continue de s'appliquer au bail conclu avant l'entrée en vigueur de la modification et qui porte sur un immeuble qui se situe en partie en zone à bâtir et en partie en zone agricole.

A leur échéance, les parties peuvent convenir de conclure deux baux différents en fonction de la zone d'affectation du sol. Une prolongation judiciaire est possible.

c) Autorisations de durée réduite (art. 7 et 8 LBFA)

Les demandes concernant l'autorisation d'une durée réduite d'affermage des parcelles sises dans la zone à bâtir ne sont dès lors plus nécessaires.

3. Dispositions pénales

La modification du 5 octobre 2007 a abrogé les dispositions pénales sanctionnant les infractions aux dispositions de la LBFA (art. 54 à 57). Il n'est donc plus possible d'infliger des amendes dans ces cas, les conséquences de droit civil prévues dans la LBFA étant jugées suffisantes.

Néanmoins, les décisions de l'autorité peuvent au besoin être assorties de la menace d'infliger la peine d'amende prévue par l'article 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité qui dispose que "*celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende*".

4. Affermage complémentaire

Les articles 33 à 35 LBFA permettaient l'opposition à l'affermage complémentaire dans les cas de distance excessive par rapport au centre d'exploitation du domaine. Ces dispositions ont été abrogées.

5. Calcul du fermage

En fonction de la modification du 25 juin 2008 de l'ordonnance fédérale concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages), les taux de calcul en vigueur dès le 1^{er} septembre 2008 pour les fermages agricoles sont les suivants :

a) Entreprises agricoles

- **3.5%** de la valeur de rendement agricole du domaine (au lieu de 3%), auxquels s'ajoutent 85% de la valeur locative des bâtiments (inchangé).

b) Immeubles agricoles (vignes, prés-champs, cultures permanentes, alpages)

- sans changement

NB : les tarifs indicatifs agricoles et viticoles 2004 restent inchangés.