

Droit du bail à ferme agricole

Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole
(LBFA)

Ordonnance fédérale du 11 février 1987 sur les fermages

Code des obligations (Titres 8 et 8bis – dispos. générales)

Loi cantonale d'application du 10 septembre 1986
(LVLBFA)

Novembre 2008

Buts de la LBFA

- dans la loi : aucun but n'est indiqué
- dans la réalité, il s'agit de:
 - assurer des relations équilibrées et durables entre bailleurs et fermiers, par des règles qui suppléent souvent à l'absence de contrats;
 - protéger le maillon faible du contrat, soit le fermier, par des mesures limitant le droit de disposer de la propriété foncière rurale;
 - orienter l'évolution des structures agricoles.

Champ d'application

art. 1^{er} LVLBFA

art. 1 à 4 LBFA

- Biens-fonds affectés à l'agriculture :
 - plus de 25 ares (agri), resp. 15 ares (viti)
 - mais **plus en zone à bâtir (dès le 01/09/2008)**
- Entreprises agricoles au sens de la LDFR :
 - domaines entiers (**> 0,75 UMOS** → 31/12/2010, resp. de **plus de 1 UMOS** au-delà de cette échéance)
 - alpages selon dispositions cantonales
- Contrat de bail à ferme agricole :
 - usage à des fins agricoles
 - perception des fruits/produits par le fermier
 - paiement du fermage en espèces/nature/services

Droit de préafferme

art. 4-11 et 30-31 LVLBFA art. 10 à 13 LBFA

- ne concerne que les entreprises
- réservé aux descendants du bailleur sous condition de capacité et d'exploitation personnelle
- opposable aux tiers que si inscrit au RF
- notification écrite du bailleur à ses enfants
- mesure légale essentiellement préventive
- litiges faisant appel à la [commission de conciliation](#)

Durées minimales de bail

art. 12 LVLBFA

art. 7 à 9 LBFA

- Durées initiales (1^{ère} période de bail) :
 - entreprises (domaines): 9 ans
 - vignes – pieds-mères : 12 ans
 - autres parcelles et alpages : 6 ans
- Renouvellement de bail : 6 ans
(pour tous les objets affermés)
- Procédure d'autorisation de durée réduite
Autorité cantonale : **Commission d'affermage**

Adaptations du fermage

art. 10 à 13 LBFA

Les demandes d'adaptation du fermage suivent les règles suivantes :

- au plus tôt pour le début de l'année de bail suivante en cas de :
 - modif. des bases de calcul des fermages
 - modif. de la valeur de rendement en suite d'évènement naturel, AF, modification des surfaces/bâtiments, normes VR, etc
- remise temporaire de fermage exigible en cas de diminution extraordinaire du rendement (ovailles)

LA VENTE NE ROMPT PAS LE BAIL

art. 14 et 15 LBFA

- exceptions légales :
 - construction immédiate
 - utilisation à des fins publiques
 - exploitation par l'acheteur
- obligations du bailleur :
 - droit du fermier à une action en prolongation
 - dédommagement obligé du fermier sortant
- délais :
 - notification au fermier : 3 mois dès la vente
 - résiliation : au plus tôt, dans une année

Résiliations ordinaires

art. 16 et 60 LBFA

- Forme et délai :
 - forme écrite, pas de formule officielle
 - indication des motifs exigible
 - délai d'une année avant l'échéance :
si début du bail inconnu : prendre le printemps 1973
- Termes possibles selon l'usage local :
 - printemps (28/02, 31/03, 30/04)
 - automne (31/08, 31/10)
 - administratifs (31/12, 30/04)

NB : les termes usuels de printemps et d'automne doivent être respectés en l'absence de convention contraire et obligatoirement pour la plupart des résiliations anticipées

Résiliations anticipées

Motifs et délais légaux

art.17-21, 22b LBFA

- circonstances graves : 6 mois (les 2 parties)
- décès du fermier* : 6 mois (héritiers et bailleur)
- remise d'exploitation du fermier* : 3 mois (bailleur)
- prise de possession du nouvel état après améliorations foncières : aucun délai prescrit (les 2 parties)
- demeure du fermier : 6 mois, sauf paiement (bailleur)
- non-respect des obligations du fermier d'exploitation ou d'entretien, défaut de remise en état après travaux faits sans le consentement du bailleur: 6 mois, après avertissement écrit (bailleur)

* possibilité préalable de déclaration de reprise de bail par les successeurs du fermier (descendants, conjoint, reprenant)

Obligations du fermier

art. 21a à 25 LBFA

- Obligation personnelle d'exploiter avec soin et de maintenir la productivité du sol
- Obligation de pourvoir à ses frais au bon entretien de la chose affermée (menues réparations et entretien ordinaire)
- Nécessité du consentement écrit du bailleur avant d'entreprendre des gros travaux (rénovations, modifications) ou de changer durablement le mode d'exploitation
- Restitution dans l'état existant à la fin du bail

Obligations du bailleur

art. 22 à 25 LBFA

- Exécuter à ses frais les grosses réparations nécessaires qui lui sont signalées par le fermier
- Indemniser le fermier qui s'est substitué à bon droit au bailleur pour exécuter les grosses réparations nécessaires, ou en cas d'améliorations faites par le fermier avec son accord, au plus tard à la fin du bail
- Indemniser le fermier pour ses frais relatifs aux fruits encore pendants à la fin du bail, ainsi que pour l'excédent de provisions

Prolongation judiciaire du bail

art. 18, 30-31 LVLBFA

art. 26 à 28 LBFA

- Délais des parties pour intenter action :
 - baux à durée indéterminée : 3 mois dès la réception de la résiliation
 - baux à durée déterminée : 9 mois avant l'échéance contractuelle, spontanément
- Délais pour la **commission de conciliation** :
 - séance dans les 30 jours suivant la requête
 - transmission d'office à bref délai au tribunal
- Effet suspensif de la requête en prolongation de bail sur les effets de la résiliation

Prolongation judiciaire du bail

art. 27 LBFA

- Principes de jugement : pesée des intérêts avec une prolongation imposée au défendeur si le bail peut raisonnablement continuer, notamment en l'absence de justes motifs établis par le bailleur
- Prolongation intolérable refusée au fermier, p. ex. en cas de :
 - a) négligence grave de ses devoirs
 - b) insolvabilité
 - c) exploitation personnelle par le bailleur ou ses proches
 - d) maintien injustifié de l'entreprise
 - e) objets situés en zone à bâtir (art. 15 LAT)
sauf les parcelles bâties d'une entreprise

Commissions de conciliation

art. 18 et 30-31 LVLBFA

- Procédure devant la **commission préfectorale de conciliation** :
 - requêtes adressées au Préfet
 - production exigible de toute pièce utile à l'examen de la cause
 - audience des parties
 - possibilités de suspension de séance et de proposition de conciliation
 - procédure gratuite
- Echec de la conciliation : transmission d'office au président du Tribunal d'arrondissement

Affermage par parcelles

art. 31 à 32 LBFA

- Procédure d'autorisation pour soustraire par affermage des immeubles appartenant à une entreprise agricole :
 - but de politique structurelle agricole
contrôler le démantèlement des domaines
 - but LBFA : éviter le contournement des règles spéciales en faveur des entreprises
- Autorité cantonale : **Commission d'affermage** avec droit de résiliation (refus d'autorisation)

Fermages : contrats

art. 281 CO

art. 35 LBFA

- Principes généraux pour les contrats :
 - les fermages peuvent être convenus en espèces (le plus souvent), en une quote-part des fruits (métayage, bail à mi-fruit) ou encore en nature (produits, prestations)
 - le fermage est dû à la fin de l'année de bail, sauf accord différent
 - les frais accessoires sont à la charge du fermier, sauf convention contraire

Fermages licites maximaux

OF sur les fermages

art. 36 à 41 LBFA

- Principes de la limitation légale des fermages convenus et du calcul du fermage maximum :
 - pourcentage de la valeur de rendement agricole
 - indemnisation des charges du bailleur pour les bâtiments et installations, plantes pérennes, etc
 - supplément pour bail de longue durée
 - différenciation du calcul du fermage pour les entreprises (domaines de plus de 0,75 UMOS → 31/12/2010, resp. de plus de 1 UMOS au-delà de cette échéance)
et des immeubles (parcelles en complément, alpages)
avec institution de divers modes de calcul (champs, vignes, pâturages) et suppléments possibles

Contrôle des fermages

art. 1^{er} LVLBFA

art. 36, 42 à 46 LBFA

- Procédure obligatoire d'approbation du fermage convenu pour les entreprises (domaines/alpages)
- Procédure d'opposition de l'autorité contre le fermage convenu pour les immeubles (parcelles)
- Autorités cantonales pour :
 - former une opposition et préavisier quant à l'approbation : **SAGR au nom du DEC**
 - statuer sur une opposition, approuver un fermage, ramener au montant licite : **Commission d'affermage**

NB : la convention d'un fermage illicite est nulle sans que cela n'affecte la validité du bail pour le reste