



## GESTION

# Les quelques précautions à prendre avant de signer un bail à ferme agricole

Vincent Gremaud

**La législation encadrant les relations entre les propriétaires et les fermiers regorge de spécificités qu'il convient de savoir lors de la conclusion d'un bail à ferme.**

«Le bail à ferme est avant tout une question de confiance et de communication.» C'est ainsi que Sabrina Giannini Heim, conseillère juridique et médiatrice à Grangeneuve, a commencé sa présentation lors d'un cours de formation continue dédié au bail à ferme, organisé le 15 octobre dernier sur le site de l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg, à Posieux (FR). Fermiers ou bailleurs, dix agriculteurs ont pu se renseigner sur les détails de ces contrats passés entre propriétaires et exploitants.

## Forme orale aussi valable

Selon la définition incluse dans la Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA), le bail est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits. Ce contrat ne nécessite pas de forme particulière. Il peut être conclu aussi bien par écrit, qu'oralement ou



Conseillère juridique de l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg, Sabrina Giannini Heim préconise de préciser autant que possible les conditions du bail avant.

même tacitement. «Toutefois, nous recommandons la forme écrite», a relevé Sabrina Giannini Heim.

## Des obligations de part et d'autre

Le propriétaire s'engage à délivrer la chose louée dans l'état promis. «Pour éviter tout problème ultérieur, nous conseillons de rédiger un état des lieux, signé par les deux parties, au commencement du bail», relève la juriste.

Le bailleur doit aussi prendre à sa charge les grosses réparations nécessaires alors que le fermier est responsable de l'entretien de la chose affermée et des petites réparations.

La distinction entre grosse et petite réparation n'est pas toujours aisée. Deux exemples ont été présentés aux participants. Si le remplacement d'un boiler revient au bailleur, le détartrage régulier de ce même boiler incombe au fermier. De même, une nouvelle

plantation de haie est du ressort du propriétaire alors que l'entretien et la coupe de cette haie reviennent au locataire. «L'entretien usuel s'entend communément jusqu'à hauteur de 10% du fermage environ», a précisé Sabrina Giannini Heim. «Mais là aussi, dans la forme écrite du contrat, il est possible de convenir plus précisément ce qui incombe au fermier et aux bailleurs.»

La LBFA précise que «l'entretien ordinaire des chemins,

passerelles, fossés, digues, haies, clôtures, toitures, aqueducs, etc.» revient au fermier.

Si de grosses réparations s'avèrent nécessaires, le fermier doit obligatoirement en aviser le bailleur, sans délai. Avant d'entreprendre toute rénovation ou modification de la chose affermée, il doit obtenir l'approbation écrite du bailleur.

Naturellement, le fermier est tenu de verser les fermages et de maintenir la chose affermée en bon état de productivité. Il a aussi l'obligation d'exploiter en personne. Il peut toutefois confier l'exploitation à des membres de sa famille, des employés, des membres d'une communauté dont il fait partie ainsi qu'à des tiers lorsqu'il s'agit de travaux ponctuels.

## Durées minimales

La Loi sur le bail à ferme agricole protège les fermiers quant aux durées des contrats. Ainsi, un bail à ferme concernant une entreprise agricole (unité comprenant des terres, bâtiments et installations nécessaires à une exploitation d'au moins une unité de main-d'œuvre standard «UMOS») a une durée initiale minimale de neuf ans. Pour les immeubles (parcelles) isolés, la durée initiale est d'au moins six ans. «Il est possible de conclure un contrat pour une durée plus courte», a précisé Sabrina Giannini Heim. «Mais cela requiert une approbation de l'Autorité foncière cantonale.»

Une fois la durée initiale passée et s'il n'a pas été résilié

à échéance, le contrat est reconduit tacitement pour une nouvelle période de six ans, sans changements.

## Résiliation écrite

Les baux à durée déterminée s'éteignent à l'expiration de la durée contractuelle, sans résiliation. Pour mettre fin à un bail au terme d'une durée initiale ou d'une reconduction, il faut obligatoirement le faire par écrit. «Une signature manuscrite ou électronique qualifiée est requise», a précisé Sabrina Giannini Heim. Sauf convention contraire incluse dans le contrat, le délai de résiliation est fixé à un an, pour le prochain terme. Sous certaines conditions très strictes, une résiliation anticipée avec un délai de six mois est possible.

En cas de remise d'exploitation, le nouvel exploitant peut déclarer par écrit au bailleur qu'il entend reprendre le bail d'un immeuble déterminé. Dans les trois mois dès la réception de la déclaration, si le bailleur ne refuse pas la transmission du bail ou ne lui demande pas la conclusion d'un nouveau contrat, le bail continue, avec les mêmes échéances qu'avec le précédent fermier. En principe, une vente ne rompt pas le bail existant.

«Avant de signer un contrat, les agriculteurs ne doivent pas hésiter à se faire conseiller en s'adressant aux chambres cantonales d'agriculture ou aux centres de vulgarisation agricole cantonaux», a conclu Sabrina Giannini Heim.

## Les fermages se calculent d'après la valeur de rendement

Vulgarisateur au sein du secteur Economie d'entreprise et comptabilité de Grangeneuve, Fabien Reinhard est venu parler des fermages aux participants: «Que ce soit pour des parcelles ou pour des entreprises agricoles, nous calculons les fermages en nous basant sur le Guide d'estimation de la valeur de rendement ainsi que sur l'Ordonnance concernant les calculs des fermages agricoles (OFerm)». Différents pourcentages sont ainsi appliqués sur les diverses valeurs de rendement et les valeurs locatives des parties louées.

## Incidences du nouveau Guide d'estimation

En avril 2018, le document sur lequel se basent les experts pour taxer une propriété agricole, le Guide d'estimation de la valeur de rendement, a été revu et mis à jour. Cette adaptation a entraîné une augmentation des valeurs de rendement et, donc, des fermages maximaux licites. La hausse s'avère généralement moins importante pour les parcelles (15 à 20%) que pour les entreprises agricoles (15 à 40%). «Cela traduit



Spécialiste en économie d'entreprise et comptabilité à Grangeneuve, Fabien Reinhard effectue, entre autres, des taxations de propriétés agricoles.

la volonté du législateur», a expliqué Fabien Reinhard. «En augmentant davantage les fermages des domaines entiers, le législateur incite les propriétaires d'entreprises agricoles proches de la limite d'une unité de main-d'œuvre standard (UMOS) à louer leur propriété en tant qu'entreprise au lieu de demander un démantèlement parcelles par parcelles.»

Le collaborateur de l'Institut agricole de l'Etat de Fri-

bourg a présenté le calcul détaillé des fermages de deux entreprises qu'il avait préalablement anonymisées.

## Locations plafonnées

La définition du fermage d'une parcelle de terrain agricole est plus simple. «Nous calculons tout d'abord 7% de la valeur de rendement de la parcelle», a précisé Fabien Reinhard. «Ce montant est augmenté d'un supplément régio-

nal de 15% pour définir le fermage de base corrigé. Ce dernier peut encore être majoré de deux suppléments, de 15% chacun, pour un regroupement des terres ainsi que pour l'amélioration de la situation de l'exploitation du fermier.»

La valeur de rendement des terres agricoles varie en fonction des zones climatiques et de la qualité des terrains. En comptant tous les suppléments possibles, Fabien Reinhard a montré que les fermages maximaux licites atteignent à peine 810 fr./ha pour les meilleures terres du canton, du côté de La Broye, à 400 fr./ha pour les parcelles les moins favorables, où les pâturages et prairies naturelles dominent. «Nous savons pertinemment que, dans la pratique, des fermages nettement plus élevés sont pratiqués», a souligné le vulgarisateur.

A noter que si les deux parties conviennent d'une durée de bail de trois ans au moins au-delà de la durée de prolongation légale, un supplément de 15% du fermage est autorisé pour toute la durée de la pro-

longation. Cela concerne notamment les contrats de bail longue durée exigés pour l'octroi d'aides à l'investissement.

## Pas de contrôles systématiques

Pour une entreprise agricole, le fermage doit être soumis à l'approbation de l'Autorité foncière dans les trois mois dès l'entrée en jouissance du fermier.

Pour les entreprises agricoles, le Service de l'agriculture peut former opposition auprès de l'Autorité foncière contre le fermage convenu, dans les trois mois à compter du jour où le service a eu connaissance de la conclusion du bail, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée. «Il n'y a pas de contrôles systématiques», a relevé Fabien Reinhard. Les fermages dépassant les normes établies peuvent être dénoncés par le fermier et être ramenés aux normes sans que les contrats ne soient rompus. «C'est très rare, car le fermier risquerait fort de perdre le terrain à la fin du bail», note le conseiller agricole. VG

## Commentaire

Vincent Gremaud

## Les Cantons coupables

La surenchère des terres agricoles sévit dans toutes les régions de la Suisse romande. Chaque agriculteur sait que, pour pouvoir exploiter davantage de terrain, il va falloir qu'il verse un fermage largement supérieur au maximum licite. Cela représente des surcoûts parfois importants qui pèsent dans les comptabilités des exploitations agricoles. Pourtant, la législation fédérale actuellement en vigueur doit justement servir à contrer cette surenchère et permettre aux exploitants d'avoir accès à la terre à des prix abordables. Mais l'OFerm n'est malheureusement que rarement respectée. L'application de cette ordonnance incombe aux cantons. Force est de constater qu'ils ne remplissent pas leurs devoirs.