

Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA)

du 4 octobre 1985 (Etat le 2 décembre 2003)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu les art. 31^{octies}, et 64 de la constitution fédérale^{1;2}
vu le message du Conseil fédéral du 11 novembre 1981³,
arrête:

Chapitre 1 Champ d'application

Section 1 Principe

Art. 1

¹ La présente loi s'applique au bail:

- a. Des immeubles affectés à l'agriculture;
- b.⁴ des entreprises agricoles au sens des art. 5 et 7, al. 1 et 2, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁵;
- c. Des entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole.

² Elle s'applique également aux actes juridiques qui visent le même but que le bail à ferme agricole et qui rendraient vaine la protection voulue par la loi s'ils n'étaient soumis à celle-ci.

³ Les dispositions relatives au bail des immeubles agricoles s'appliquent également au bail des allmends, alpages et pâturages, ainsi que des droits de jouissance et de participation à ceux-ci.

RO 1986 926

- ¹ [RS 1 3; RO 1996 2503]. Aux dispositions mentionnées correspondent actuellement les art. 104 et 122 de la cst. du 18 avril 1999 (RS 101).
- ² Nouvelle teneur selon le ch. 7 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RS 272).
- ³ FF 1982 I 269
- ⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).
- ⁵ RS 211.412.11

⁴ Le code des obligations⁶ est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux, de celles relatives à la consignation du loyer et de celles relatives aux autorités et à la procédure.⁷

Section 2 Exceptions

Art. 2 Immeubles de peu d'étendue

¹ La présente loi ne s'applique pas au bail:

- a. De vignes de moins de 15 ares;
- b. D'autres immeubles agricoles non bâtis de moins de 25 ares.

² Les cantons peuvent toutefois soumettre à la loi le bail de ces immeubles.

³ Si plusieurs immeubles sont affermés par le même bailleur au même fermier, leurs surfaces s'additionnent. Il en est de même lorsqu'un propriétaire divise un immeuble entre plusieurs fermiers.

Art. 3 Alpagnes et pâturages

Les cantons peuvent déroger aux règles de la présente loi pour l'affermage des alpagnes, des pâturages, ainsi que des droits de jouissance et de participation à ceux-ci.

Chapitre 2 Le contrat de bail à ferme agricole

Section 1 Définition

Art. 4

¹ Le bail à ferme agricole 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.

² ...⁸

⁶ RS 220

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. II art. 2 de la LF du 15 déc. 1989 modifiant le CO (bail à loyer et bail à ferme), en vigueur depuis le 1er juillet 1990 (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII et VIII^{bis}).

⁸ Abrogé par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, avec effet au 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

Section 2 Droit de préaffermage

Art. 5 Droit de préaffermage des descendants du bailleur

¹ Les cantons peuvent instituer un droit de préaffermage sur les entreprises agricoles pour les descendants du bailleur qui entendent les exploiter eux-mêmes et en sont capables.

² Le descendant ne pourra toutefois opposer le droit de préaffermage à un tiers que si ce droit est mentionné au registre foncier.⁹

³ Pour le surplus, les cantons règlent les détails et la procédure.

Art. 6 Droit de préaffermage en cas d'affermage d'alpages

Les cantons peuvent instituer un droit de préaffermage sur les pâturages de montagne voisins en faveur des paysans de ces régions. Ils règlent les détails et la procédure.

Section 3 Durée du bail

Art. 7 Durée initiale

¹ La durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de six ans au moins pour les immeubles agricoles.

² L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée.

³ L'accord est approuvé:

- a. Si le bien affermé est situé, tout ou partie, dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979¹⁰ sur l'aménagement du territoire et que de justes motifs fondés sur cette loi exigent une durée plus courte;
- b. Si la situation personnelle ou économique d'une partie ou d'autres motifs objectifs le justifient.

⁴ Si l'approbation est refusée ou si la demande est présentée trop tard, le bail est réputé conclu pour la durée légale minimum.

Art. 8 Reconduction du bail

¹ Le bail est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes:

- a. S'il a été conclu pour une durée indéterminée et s'il n'a pas été résilié valablement;

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

¹⁰ RS 700

b. S'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance.

² L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter du début de la reconduction du bail.

³ Les dispositions sur la réduction de la durée initiale du bail sont applicables par analogie.

Art. 9 Cultures spéciales

Les cantons peuvent fixer une autre durée pour les baux à ferme portant sur des cultures spéciales, telles que les vignes et les cultures fruitières.

Section 4 Adaptation du bail aux nouvelles circonstances

Art. 10 Adaptation du fermage en général

Chaque partie peut demander l'adaptation du fermage au plus tôt pour le début de l'année de bail suivante, lorsque le Conseil fédéral modifie les bases retenues pour le calcul du fermage licite.

Art. 11 Adaptation du fermage en cas de modification de la valeur de rendement

Chaque partie peut demander la révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage pour le début de l'année de bail suivante, lorsque la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble est modifiée durablement par suite d'événement naturel, d'amélioration foncière, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition, de fermeture d'un bâtiment ou pour toutes autres causes. La révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage peuvent également être demandées lors de la modification des éléments de base retenus pour l'estimation de la valeur de rendement.

Art. 12 Adaptation d'autres clauses du contrat

Chaque partie peut demander que d'autres clauses du contrat soient adaptées aux nouvelles circonstances, lorsque le maintien du contrat ne saurait raisonnablement lui être imposé.

Art. 13 Remise du fermage

Si, temporairement, le rendement habituel est notablement diminué par suite d'accident ou d'événement naturel extraordinaire, le fermier peut exiger une remise appropriée du fermage pour une période déterminée.

Section 5 Aliénation de la chose affermée

Art. 14 La vente ne rompt pas le bail

Si le bailleur aliène la chose affermée ou si elle lui est enlevée en raison de poursuites ou de faillite, l'acquéreur succède au bailleur dans le contrat.

Art. 15 Exceptions

¹ Lorsque la chose affermée est aliénée en vue d'une construction immédiate ou à des fins publiques ou pour être exploitée par le nouveau propriétaire, le bail à ferme peut être résilié.

² Lorsque l'acquéreur entend résilier le bail, il doit, dans les trois mois à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation, signifier par écrit au fermier la résiliation du bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, en observant un délai d'une année au moins.

³ Si le bail est résilié, le fermier peut, dans les trente jours à compter de la réception de la résiliation, ouvrir action en prolongation du bail. Le juge prolonge le bail de six mois au moins et de deux ans au plus, lorsque la résiliation a des conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille sans que cela soit justifié par les intérêts du nouveau propriétaire.

⁴ Le bailleur répond du dommage causé au fermier par la résiliation anticipée du bail. Le fermier ne devra quitter la chose affermée qu'au moment où il aura été dédommagé ou que des garanties suffisantes lui auront été fournies.

⁵ La résiliation anticipée du bail à ferme peut être réglée dans l'acte d'aliénation, avec l'accord écrit du fermier.

Section 6 Extinction du bail

Art. 16 Résiliation

¹ La résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé.

² Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi n'en dispose pas autrement; les parties peuvent convenir d'un délai plus long.

³ A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.

Art. 17 Résiliation anticipée

¹ Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

² Le juge statue sur les conséquences patrimoniales de la résiliation en tenant compte de tous les éléments.

Art. 18 Décès du fermier

¹ En cas de décès du fermier, ses héritiers et le bailleur ont le droit de donner congé par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

² Si la résiliation est le fait du bailleur, un descendant du fermier ou le conjoint de celui-ci peut, dans les 30 jours, déclarer vouloir reprendre le bail. En cas de concours de prétendants, le bailleur peut désigner celui qui reprendra le bail.

³ Si le prétendant n'offre pas de garanties suffisantes quant à une exploitation normale de la chose affermée ou si d'autres motifs rendent la continuation du bail intolérable au bailleur, celui-ci peut, dans les 30 jours à compter de la réception de la déclaration, ouvrir action en résiliation du bail.

Art. 19 Reprise de baux en cas de remise d'exploitation

¹ Lorsque l'exploitant d'une entreprise agricole, constituée en partie de terres en propriété et en partie de terres affermées, en remet l'exploitation à une autre personne, celle-ci peut déclarer par écrit au bailleur qu'elle entend reprendre le bail d'une parcelle déterminée.

² Si le bailleur ne refuse pas, dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration, la transmission du bail au reprenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le reprenant, celui-ci reprend le bail en cours.

Art. 20 Réunion parcellaire

¹ Si des immeubles affermés sont compris dans une réunion parcellaire ou dans un remaniement parcellaire de terres agricoles et que le mode d'exploitation subisse de ce fait une modification notable, chacune des parties a le droit de résilier le bail par écrit pour la prise de possession du nouvel état.

² Dans ce cas, la résiliation anticipée du bail ne donne pas droit à une indemnité.

Art. 21 Demeure du fermier

¹ Si, durant le bail, le fermier est en demeure pour le paiement du fermage, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme.

² Si le bail est résilié, le fermier est tenu de réparer le dommage à moins qu'il ne puisse établir l'absence de toute faute.

Section 7 Obligations du fermier et du bailleur¹¹**Art. 21a¹²** Obligation d'exploiter

¹ Le fermier doit exploiter la chose affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol.

² L'obligation d'exploiter incombe au fermier en personne. Celui-ci peut toutefois, sous sa responsabilité, confier l'exploitation de la chose affermée à des membres de sa famille, à des employés ou à des membres d'une communauté formée en vue de l'exploitation et dont il fait partie, ainsi qu'à des tiers lorsqu'il s'agit de travaux ponctuels.

Art. 22 Entretien, réparations

¹ Le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations nécessaires pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a signalé la nécessité.

² Le fermier a le droit d'exécuter lui-même les grosses réparations nécessaires, lorsque le bailleur, dûment avisé, ne les a pas entreprises dans un délai convenable et qu'il n'a pas contesté son obligation à cet égard. Le fermier peut en demander l'indemnisation au plus tard à la fin du bail.

³ Le fermier est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la chose affermée. Il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies et clôtures, toitures, aqueducs, etc.

⁴ Les parties peuvent convenir que le fermier est tenu d'exécuter des travaux d'entretien plus importants, ainsi que les grosses réparations.

¹¹ Anciennement avant l'art. 22. Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

¹² Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

Art. 22a¹³ Rénovation et modification par le fermier

¹ Le fermier ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire, ni apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du bailleur.

² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en l'état de la chose que s'il en a été convenu ainsi par écrit.

Art. 22b¹⁴ Manquement du fermier à ses obligations

Le bailleur peut résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrites du bailleur, le fermier:

- a. continue à ne pas respecter l'obligation d'exploitation visée à l'art. 21a;
- b. continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 22, al. 3;
- c. ne remet pas la chose affermée en l'état antérieur dans un délai raisonnable, s'il a procédé à une rénovation ou à une modification selon l'art. 22a sans le consentement écrit du bailleur.

Art. 23 Restitution. Améliorations et dégradations

¹ La chose affermée doit être rendue dans l'état où elle se trouve à la fin du bail.

² Sauf convention contraire, le fermier peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations qu'il a apportées à la chose affermée avec l'accord du bailleur.

³ Il n'a droit à aucune indemnité pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose.

⁴ Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente.

Art. 24 Fruits

¹ Le fermier n'a pas droit aux fruits encore pendants à la fin du bail, à moins que le contrat de bail ou l'usage local ne prévoient un régime différent.

² En revanche, il peut demander une indemnité équitable pour ses frais.

¹³ Introduit par le ch. II art. 2 de la LF du 15 déc. 1989 modifiant le CO (bail à loyer et bail à ferme (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII et VIII^{bis}). Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

¹⁴ Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

Art. 25 Provisions

¹ Le fermier sortant doit laisser sur place, le fourrage, la litière et les engrais de la dernière année, dans la mesure exigée par une exploitation normale, à moins que le contrat de bail ou l'usage local ne prévoient un régime différent.

² S'il en a reçu moins lors de son entrée en jouissance, il a droit à une indemnité pour l'excédent; s'il en a reçu davantage, il doit remplacer ce qui manque ou compenser la moins-value.

Section 7^{bis15} Droit de rétention du bailleur**Art. 25b**

Le bailleur a, pour la garantie du fermage de l'année écoulée et de l'année courante, le même droit de rétention qu'en matière de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux.

Section 8 Prolongation judiciaire du bail à ferme**Art. 26** Action

¹ Lorsqu'une partie au bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé.

² Si le contrat conclu pour une durée déterminée arrive à échéance et si aucun nouveau contrat n'est conclu, chacune des parties peut intenter action en prolongation du bail au plus tard neuf mois avant l'échéance de celui-ci.

Art. 27 Jugement

¹ Lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail.

² Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée. La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée, lorsque:

- a. Le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels;
- b. Le fermier est insolvable;
- c. Le bailleur lui-même, son conjoint, un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée;
- d. Le maintien de l'entreprise ne se justifie pas;

¹⁵ Introduit par le ch. II art. 2 de la LF du 15 déc. 1989 modifiant le CO (bail à loyer et bail à ferme), en vigueur depuis le 1er juillet 1990 (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII et VIII^{bis}).

- e. L'entreprise ou l'immeuble est situé, en tout ou en partie, dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979¹⁶ sur l'aménagement du territoire et doit être affecté à la construction dans un proche avenir.

³ La décision de l'autorité fixant le fermage ne doit jamais faire obstacle à la continuation du bail.

⁴ Le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail.

Art. 28 Adaptation des clauses du contrat

En prolongeant le bail, le juge peut, à la demande d'une des parties, adapter les clauses du contrat aux circonstances nouvelles.

Section 9 **Dispositions impératives**

Art. 29

Sauf disposition contraire de la loi, le fermier ne peut pas renoncer par avance aux droits conférés à lui ou à ses héritiers par les dispositions du présent chapitre. Toute convention dérogatoire est nulle.

Chapitre 3 **Affermage par parcelles et affermage complémentaire**

Section 1 **Affermage par parcelles**

Art. 30 Régime de l'autorisation

¹ Nul ne peut, sans autorisation, distraire d'une entreprise agricole des immeubles ou des parties d'immeubles en vue de leur affermage.

² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas 10 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment.

Art. 31 Motifs d'autorisation

¹ Avant que le fermier n'entre en jouissance de la chose affermée, le bailleur doit demander l'autorisation à l'autorité cantonale.

² L'autorisation n'est accordée que si l'une des conditions suivantes est remplie:

- a. ...¹⁷

¹⁶ RS 700

¹⁷ Abrogée par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, avec effet au 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

- b.¹⁸ L'exploitation de l'entreprise agricole exigeait, avant l'affermage par parcelles déjà, moins d'une unité et demie de main-d'œuvre standard;
- c. Le maintien de l'entreprise agricole ne se justifie plus;
- d. L'entreprise agricole est située, en tout ou en majeure partie, dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979¹⁹ sur l'aménagement du territoire;
- e. L'entreprise n'est affermée par parcelles que temporairement et sera, plus tard, reconstituée comme unité économique;
- f. Le bailleur n'est plus en mesure d'exploiter lui-même tout le domaine pour des raisons telles que maladie grave ou âge avancé;
- g.²⁰ Au lieu d'immeubles ou partie d'immeubles affermés par parcelles, d'autres objets, mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci, sont affermés à titre complémentaire.

^{2bis} L'autorité permet en outre l'affermage par parcelles d'une entreprise agricole si les conditions suivantes sont remplies:

- a. ... ²¹
- b. L'affermage par parcelles sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles;
- c. Aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11, al. 2, de la LF du 4 oct. 1991²² sur le droit foncier rural) ne veut reprendre l'entreprise en entier pour l'affermé;
- d. Le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve l'affermage par parcelles.²³

3 ... ²⁴

¹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO **2003** 4127 4130; FF **2002** 4395).

¹⁹ RS **700**

²⁰ Introduite par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO **1998** 3012 3013; FF **1996** IV 1).

²¹ Abrogée par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, avec effet au 1^{er} janv. 2004 (RO **2003** 4127 4130; FF **2002** 4395).

²² RS **211.412.11**

²³ Introduit par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO **1998** 3012 3013; FF **1996** IV 1).

²⁴ Abrogé par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, avec effet au 1^{er} janv. 2004 (RO **2003** 4127 4130; FF **2002** 4395).

Art. 32 Effets du refus de l'autorisation

¹ Si elle refuse l'autorisation, l'autorité cantonale résilie le bail à ferme pour le prochain terme raisonnable de printemps ou d'automne et ordonne l'évacuation de l'immeuble.

² Les parties ne peuvent prétendre aucune réparation pour le dommage qu'elles subiraient du fait de la résiliation du bail.

Section 2 Affermage complémentaire**Art. 33²⁵** Opposition

¹ Opposition peut être formée contre l'affermage complémentaire d'un immeuble situé en dehors du rayon d'exploitation, usuel pour la localité, de l'entreprise du fermier.

² Ont qualité pour former opposition les personnes qui y ont un intérêt légitime ainsi que les autorités désignées par le canton.

³ L'opposition doit être formée devant l'autorité compétente dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la conclusion du bail. Lorsque six mois se sont écoulés à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée, seules les autorités sont encore habilitées à faire opposition; leur droit d'opposition échoit deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée.

Art. 34 Licéité de l'affermage complémentaire

L'opposition est rejetée lorsque le fermier établit qu'il a des raisons particulières de conclure le contrat de bail à ferme ou que personne d'autre ne s'intéresse à la chose affermée.

Art. 35 Effets de l'admission de l'opposition

¹ Si elle admet l'opposition, l'autorité résilie le bail à ferme pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, moyennant un délai de six mois au moins.

² Les parties ne peuvent prétendre aucune réparation pour le dommage qu'elles subiraient du fait de la résiliation du bail.

²⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO **2003** 4127 4130; FF **2002** 4395).

Chapitre 4²⁶ Fermage

Section 1²⁷ Principes

Art. 35^{a28} Réglementations contractuelles

¹ Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. Les droits du bailleur aux fruits dans le métayage sont réglés par l'usage local, s'il n'en est pas convenu autrement.

² Le fermier doit s'acquitter des frais accessoires, sauf s'il en a été convenu autrement.

Art. 36 Restrictions de droit public²⁹

¹ Le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite.

² Le Conseil fédéral détermine le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur ainsi que le supplément pour les avantages généraux.

³ Les prestations en nature et autres prestations convenues sont imputées sur le fermage.

⁴ Pour fixer le fermage, il est tenu compte des loyers que le fermier verse au bailleur pour une chose louée ou une chose affermée non agricole qui est liée à un bail à ferme à caractère agricole prédominant.

Section 2 Calcul

Art. 37 Fermage d'une entreprise agricole

Le fermage d'une entreprise agricole comprend:

- a. Un pourcentage approprié de la valeur de rendement au sens de l'art. 6 de la loi fédérale du 12 décembre 1940³⁰ sur le désendettement de domaines agricoles;
- b. L'indemnisation de la moyenne des dépenses du bailleur pour les aménagements et les installations (charges du bailleur).

²⁶ Anciennement avant l'art. 36

²⁷ Anciennement avant l'art. 36

²⁸ Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

²⁹ Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

³⁰ [RS 9 79; RO 1955 703, 1962 1315 art. 54 al. 1 ch. 4 et al. 2, 1979 802. RO 1993 1410 art. 93 let. b]. Actuellement «de l'art. 10 de la LF du 4 oct. 1991 sur le droit foncier rural» (RS 211.412.11).

Art. 38 Fermage d'un immeuble agricole

¹ Le fermage d'un immeuble agricole comprend:

- a. Un pourcentage approprié de la valeur de rendement au sens de l'art. 6 de la loi fédérale du 12 décembre 1940³¹ sur le désendettement de domaines agricoles;
- b. L'indemnisation de la moyenne des dépenses du bailleur pour les aménagements et les installations (charges du bailleur);
- c. Un supplément pour les avantages généraux que procure au fermier l'affermage complémentaire.

² L'autorité cantonale peut, dans le cas d'espèce, accorder des suppléments de 15 pour cent au maximum en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation elle-même, lorsque l'immeuble:

- a. Permet un meilleur regroupement des terres;
- b. Est bien situé pour l'exploitation de l'entreprise.

³ Aucun supplément au sens des al. 1, let. c, et 2 n'est accordé pour les bâtiments agricoles.

Art. 39 Loyers de choses louées et de choses affermées non agricoles

Les dispositions instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif s'appliquent au calcul des loyers de choses louées et de choses affermées non agricoles qui sont liées à un bail à ferme à caractère agricole prédominant.

Art. 40 Pourcentage. Charges du bailleur

¹ Le Conseil fédéral fixe le pourcentage de la valeur de rendement en fonction du taux moyen des hypothèques de premier rang établi sur une moyenne de plusieurs années et l'adapte aux variations durables de ce taux.

² Ce pourcentage est diminué d'un quart pour les entreprises agricoles.

³ Le Conseil fédéral fixe le montant des charges du bailleur pris en considération d'après les charges moyennes de la période de référence retenue pour l'estimation de la valeur de rendement.

Art. 41 Supplément pour le bail de plus longue durée

Lorsque les parties conviennent de prolonger la durée du bail de trois ans au moins au-delà de la durée de prolongation légale, un supplément de fermage de 15 pour cent est autorisé pour toute la durée de la prolongation.

³¹ [RS 9 79; RO 1955 703, 1962 1315 art. 54 al. 1 ch. 4 et al. 2, 1979 802. RO 1993 1410 art. 93 let. b]. Actuellement «de l'art. 10 de la LF du 4 oct. 1991 sur le droit foncier rural» (RS 211.412.11).

Section 3 Contrôle du fermage

Art. 42 Approbation du fermage d'une entreprise

¹ Le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité.

² Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier. L'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation. A la requête d'une partie, l'autorité cantonale constate dans quelle mesure le fermage peut être adapté.

³ Si l'autorité cantonale apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, elle ouvre la procédure d'approbation.

Art. 43 Opposition contre le fermage d'un immeuble

¹ L'autorité cantonale peut former opposition contre le fermage convenu pour un immeuble.

² L'opposition doit être formée dans les trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance de la conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage.³²

Art. 44 Décision de l'autorité cantonale

¹ L'autorité cantonale décide si le fermage convenu pour l'entreprise ou pour l'immeuble est licite.

² Elle ramène le fermage trop élevé au montant licite.

³ Elle notifie sa décision aux parties et la communique à l'autorité qui a qualité pour former opposition.

Art. 45 Effets de droit civil

¹ La convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite.

² Les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement.

³ La nullité de la convention relative au fermage n'affecte pas la validité du bail.

³² Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

Art. 46 Conventions nulles

Les parties ne peuvent pas renoncer par avance aux droits que leur confère la présente section.

Chapitre 5 Procédure et autorités**Section 1 Procédure et moyens de droit****Art. 47** Principes

¹ Les cantons prévoient une procédure simple et rapide.

² Le juge et les autorités administratives établissent les faits d'office. Les parties doivent être entendues.

³ Les cantons règlent la procédure dans la mesure où la présente loi n'en dispose pas autrement.

Art. 48 Actions civiles³³

¹ Les litiges relevant du bail à ferme sont tranchés par le juge.

² ...³⁴

Art. 49 Décision en constatation rendue par l'autorité administrative

¹ A la demande d'une partie qui y a un intérêt légitime, l'autorité administrative compétente sur le fond constate par une décision si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés ou autorisés.

² La partie peut demander une décision en constatation avant que le bail soit conclu.

Art. 50 Recours devant l'autorité cantonale

¹ Les décisions de l'autorité administrative de première instance peuvent être déférées dans les 30 jours à l'autorité cantonale de recours.

² L'autorité de recours notifie sa décision aux parties au contrat et à l'opposant; elle la communique en outre à l'autorité inférieure.

³³ Nouvelle teneur selon le ch. 7 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RS 272).

³⁴ Abrogé par le ch. 7 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors (RS 272).

Art. 51³⁵ Recours devant la commission de recours DFE³⁶

Les décisions de dernière instance cantonale peuvent être déférées à la commission de recours DFE qui statue définitivement. Le Département fédéral de justice et police a qualité pour recourir³⁷.

Art. 52 Obligation de fournir des renseignements

Les parties doivent fournir à l'autorité administrative compétente qui le demande les renseignements requis et lui permettre de prendre connaissance des documents et de procéder à des visions locales pour autant que cela soit nécessaire pour accorder une autorisation ou rendre une décision sur opposition, sur recours ou en constatation.

Section 2 Autorités cantonales

Art. 53

Les cantons désignent:

- a. Les autorités compétentes pour accorder les approbations et les autorisations;
- b. L'autorité qui a qualité pour former opposition;
- c. L'autorité de recours.

Chapitre 6 Dispositions pénales

Art. 54 Infractions

¹ Le bailleur qui omet de demander l'autorisation pour un affermage par parcelles ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation,

le fermier qui, en cas d'affermage par parcelles, entre en jouissance de la chose affermée sans que l'autorisation ait été demandée ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation,

celui qui continue un affermage complémentaire résilié par suite d'opposition,

celui qui exige ou paie un fermage soumis à approbation mais non approuvé,

celui qui exige ou paie plus que le fermage licite,

sera puni de l'amende jusqu'à 10 000 francs.

³⁵ Nouvelle teneur selon le ch. 7 de l'annexe à LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RO 1992 288; RS 173.110.01 art. 2 al. 1; FF 1991 II 461).

³⁶ Nouvelle dénomination selon l'ACF du 19 déc. 1997 (non publié). Il a été tenu compte de cette modification dans tout le présent texte.

³⁷ Phrase introduite par l'art. 92 ch. 3 de la LF du 4 oct. 1991 sur le droit foncier rural, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1994 (RS 211.412.11).

² Celui qui ne s'acquitte pas de l'obligation qui lui incombe de fournir des renseignements ou de produire des documents en ne se conformant pas à la décision à lui notifiée par l'autorité compétente, sous la menace de la sanction prévue au présent article, sera puni de l'amende.

Art. 55 Prescription

L'action pénale se prescrit par deux ans, la peine par cinq ans.

Art. 56 Application aux personnes morales, aux sociétés commerciales et aux collectivités

L'art. 6 de la loi fédérale du 22 mars 1974 sur le droit pénal administratif³⁸ est applicable. Il vaut également pour les infractions commises dans l'administration d'une collectivité de droit public.

Art. 57 Poursuite pénale

La poursuite pénale et le jugement incombent aux cantons.

Chapitre 7 Dispositions finales

Section 1 Dispositions cantonales d'exécution

Art. 58

¹ Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de justice et police.³⁹

² Les cantons adapteront leurs dispositions d'exécution et l'organisation de leurs autorités avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Les dispositions de droit cantonal contraires à la présente loi sont abrogées à la date de son entrée en vigueur.

³⁸ RS 313.0

³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

Section 2 Modification et abrogation de dispositions légales

Art. 59

1. La loi fédérale d'organisation judiciaire⁴⁰ du 16 décembre 1943 est modifiée comme il suit:

Art. 100, let. m

...

2. La loi fédérale du 12 juin 1951⁴¹ sur le maintien de la propriété foncière rurale est modifiée comme il suit:

Chapitre V: Affermage

(Art. 23 à 27)

Abrogé

Art. 44, 1^{er} al.

...

3. Le code des obligations⁴² est modifié comme il suit:

Art. 275a⁴³

...

Art. 281, titre marginal⁴⁴

...

Art. 281^{bis} et 281^{ter}⁴⁵

Abrogés

Art. 284, 2^e al.⁴⁶

...

⁴⁰ RS 173.110. La modification mentionnée ci-dessous est insérée dans ladite loi.

⁴¹ [RO 1952 415, 1973 93 ch. I 3. RO 1993 1410 art. 93 let. a]

⁴² RS 220

⁴³ Cet article est abrogé.

⁴⁴ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

⁴⁵ Ces articles ont actuellement une nouvelle teneur.

⁴⁶ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

*Art. 286, titre marginal*⁴⁷

...

*Art. 287*⁴⁸

Abrogé

*Art. 290*⁴⁹

...

*Art. 292*⁵⁰

...

*Art. 296, 300 et 301*⁵¹

Abrogés

4. La loi fédérale du 21 décembre 1960⁵² sur le contrôle des fermages agricoles est abrogée.

Section 3 Dispositions transitoires

Art. 60 Dispositions transitoires relatives à l'entrée en vigueur
le 20 octobre 1986⁵³

¹ A l'exception des dispositions sur la durée du bail, l'affermage par parcelles et l'affermage complémentaire, la présente loi s'applique aux baux qui ont été conclus ou reconduits avant son entrée en vigueur. La durée de la reconduction d'un bail après l'entrée en vigueur de la présente loi est régie par la nouvelle loi.

² Si la date où le fermier est entré en jouissance de la chose affermée ne peut plus être déterminée, le bail est réputé avoir commencé au terme de printemps 1973 prévu par l'usage local.

⁴⁷ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

⁴⁸ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

⁴⁹ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

⁵⁰ Cet article a actuellement une nouvelle teneur.

⁵¹ Ces articles ont actuellement une nouvelle teneur.

⁵² [RO 1961 282, 1973 93 ch. I 4. RO 1987 405]

⁵³ Introduit par le ch. I de la LF du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO 2003 4127 4130; FF 2002 4395).

³ Si le congé est donné avant l'entrée en vigueur de la présente loi et si le terme de congé coïncide avec cette entrée en vigueur ou tombe plus tard, la partie touchée peut encore intenter action en prolongation du bail dans les 30 jours à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

⁴ Les actions et les demandes pendantes seront jugées selon le droit en vigueur au moment du jugement ou de la décision.

Art. 60a⁵⁴ Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 juin 2003

¹ Les contrats portant sur le bail à ferme d'une entreprise agricole ne satisfaisant plus aux exigences relatives à la taille minimale d'une entreprise (art. 1, al. 1, let. b) conservent leur validité en tant que tels pendant la durée de bail légale ou une durée contractuelle plus longue ou encore pendant la durée d'un bail prolongé judiciairement.

² Lorsqu'un tel bail est résilié à la fin de la durée du bail et que le fermier en demande la prolongation, l'intention du bailleur d'affermier l'exploitation par parcelles n'empêche pas que l'on puisse raisonnablement exiger de lui qu'il prolonge l'affermage.

Section 4 Référendum et entrée en vigueur

Art. 61

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Date de l'entrée en vigueur: 20 octobre 1986⁵⁵

Art. 36 à 46, 54, al. 1, par. 4 et 5, 59, ch. 4: 25 février 1987⁵⁶

⁵⁴ Introduit par le ch. I de la L.F du 20 juin 2003, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2004 (RO **2003** 4127 4130; FF **2002** 4395).

⁵⁵ ACF du 2 juin 1986 (RO **1986** 943).

⁵⁶ O du 11 fév. 1987 (RS **221.213.21**)

