

Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm)¹

du 11 février 1987 (État le 1^{er} avril 2018)

Le Conseil fédéral suisse,

vu les art. 36, al. 2, et 40, al. 1 et 3, de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)^{2,3}

arrête:

Section 1 Bases

Art. 1⁴

¹ Le pourcentage de la valeur de rendement est calculé au taux de 3,05 %.⁵

² La valeur de rendement, la valeur locative, la place normalement nécessaire en unités de logement, le pointage épuré du sol et la durée d'utilisation totale sont définis par l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR)⁶.

Section 2 Fermage d'une entreprise agricole

Art. 2 Éléments constitutifs du fermage

Le fermage licite le plus élevé d'une entreprise agricole comprend le pourcentage de la valeur de rendement et l'indemnisation des charges du bailleur.

Art. 3⁷ Pourcentage

Le pourcentage correspond à 3,05 % de la valeur de rendement de l'entreprise agricole, y compris les bâtiments, les cultures permanentes éventuelles et l'infrastructure de base relative à ces dernières.

RO 1987 406

¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

² RS 221.213.2

³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 oct. 1995, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 1996 (RO 1995 5150).

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

⁶ RS 211.412.110

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

Art. 4 Indemnisation des charges du bailleur

¹ L'indemnisation des charges du bailleur comprend les éléments suivants:

- a. sol: 1,1 % de la valeur de rendement pour les amortissements et l'entretien;
- b. bâtiments d'exploitation et infrastructure de base pour les cultures permanentes: 6,5 % de la valeur de rendement pour les amortissements et 29 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances;
- c. amortissement des cultures permanentes, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur;
- d. logement du chef d'exploitation: 3,6 % de la valeur de rendement pour les amortissements et 43 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances.⁸

² L'amortissement des cultures permanentes correspond à la valeur de rendement des aménagements (terres non comprises) divisée par la durée d'utilisation totale exprimée en années. La valeur de rendement prise en compte est celle qui est valable la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures.

Art. 5⁹ Fermage pour les logements supplémentaires

Le fermage des logements supplémentaires par rapport au logement du chef d'exploitation correspond au loyer effectivement réalisable, frais accessoires non compris.

Section 3 Fermage d'un immeuble agricole**Art. 6** Éléments constitutifs du fermage

Le fermage licite le plus élevé d'un immeuble agricole comprend:

- a. le fermage des terres (art. 7 et 8);
- b. le fermage des aménagements de cultures permanentes (art. 9);
- c. le fermage des bâtiments (art. 10).

Art. 7 Fermage des terres (terrains viticoles et pâturages non compris)

¹ Le fermage licite le plus élevé des terres comprend le fermage de base, corrigé compte tenu des conditions locales, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation elle-même.

² Le fermage de base comprend le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur et un supplément pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire (art. 38, al. 1, LBFA). Il s'élève à 7 % de la valeur

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

de rendement des terres correspondant à l'éloignement et accès, note 4, conformément à l'annexe de l'ODFR^{10,11}

³ Pour tenir compte des conditions locales particulières, c'est-à-dire des structures et des conditions d'exploitation prévalant dans une région ou une partie de région, l'autorité cantonale concédante peut réduire ou augmenter le fermage de base jusqu'à concurrence de 15 %. La réduction ou l'augmentation vaut lors de chaque fixation d'un fermage dans la région ou la partie de région concernée.

⁴ Des suppléments de 15 % au plus accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation (art. 38, al. 2, LBFA), peuvent être ajoutés au fermage résultant de l'application des al. 2 et 3, lorsque l'immeuble:

- a. Permet au fermier de mieux regrouper ses terres;
- b. Est bien situé par rapport à l'exploitation du fermier, notamment si la distance à parcourir et la différence d'altitude entre ledit immeuble et l'exploitation sont minimales.

Art. 8¹² Fermage des terrains viticoles

Le fermage licite le plus élevé des terrains viticoles comprend le fermage de base correspondant à 5,2 % de la valeur de rendement des terres, et corrigé compte tenu des conditions locales définies à l'art. 7, al. 3, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'art. 7, al. 4.

Art. 9¹³ Fermage des cultures permanentes

¹ Le fermage licite le plus élevé des cultures permanentes affermées séparément, comprend le fermage des terres (art. 7 et 8) et celui des aménagements, y compris l'infrastructure de base.

² Le fermage des aménagements comprend:

- a. le pourcentage de la valeur de rendement: celui-ci correspond en règle générale à 3,05 % de la valeur moyenne de rendement des cultures permanentes; cette valeur moyenne varie entre 50 et 55 % de la valeur de rendement obtenue lors de la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures;
- b. l'amortissement prévu à l'art. 4, al. 2, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur.

³ Le fermage licite le plus élevé de l'infrastructure de base est calculé conformément aux art. 3 et 4, al. 1, let. b.

¹⁰ RS 211.412.110

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

¹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

Art. 10¹⁴ Fermage des bâtiments

¹ Le fermage licite le plus élevé des bâtiments d'exploitation, affermés séparément, est calculé conformément aux art. 3 et 4, al. 1, let. b.

² Le fermage des logements correspond au loyer qui pourrait être en fait obtenu, frais accessoires non compris.

Art. 11¹⁵ Fermage des exploitations d'estivage

¹ Le fermage licite le plus élevé des exploitations d'estivage comprend:

- a. le fermage des pâturages;
- b. le fermage des bâtiments d'exploitations et des équipements;
- c. le fermage des logements.

² Le fermage des pâturages comprend le fermage de base correspondant à 6,5 % de leur valeur de rendement, et corrigé compte tenu des conditions locales définies à l'art. 7, al. 3, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'art. 7, al. 4.

³ Le fermage des bâtiments d'exploitations et des équipements est calculé conformément à l'art. 10, al. 1, et le fermage des logements conformément aux art. 3 et 4, al. 1, let. d.

Section 4 Conditions particulières**Art. 12** Réduction du fermage en cas de prestations supplémentaires du fermier

Lorsqu'il est convenu que le fermier fournisse d'autres prestations, l'obligation d'entretien par exemple, et que celles-ci excèdent ce qui est prévu par la loi, l'indemnisation des charges du bailleur comprises dans le fermage licite le plus élevé doivent être réduites en proportion. Lorsqu'il s'agit de bâtiments affermés séparément (art. 10), le fermage licite le plus élevé peut être réduit de 50 % au maximum.

Art. 13 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 15 % aux fermages faisant l'objet des art. 2 à 12 est autorisé pour toute la durée de la prolongation (art. 41 LBFA).

¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

¹⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO 2018 1003).

Art. 14 Réglementation d'exception dans le cas de conditions particulières

Lorsque les procédés de calcul définis aux art. 2 à 12 ne sont pas applicables, parce que des éléments de base pour l'estimation de la valeur de rendement font défaut, ou qu'en raison de conditions objectives particulières, ces procédés conduisent à un résultat jugé inéquitable, il est loisible de calculer le fermage d'une autre manière ou de corriger le résultat soit en l'augmentant soit en le réduisant dans une proportion raisonnable. Les principes énoncés aux art. 36 à 40 LBFA demeurent applicables dans chaque cas.

Section 5 Dispositions finales¹⁶**Art. 14a**¹⁷ Disposition transitoire de la modification du 31 janvier 2018

En ce qui concerne les rapports de fermage existants, le fermage des entreprises agricoles est augmenté de 20 % par année au maximum par rapport à celui d'avant l'entrée en vigueur jusqu'à ce que le fermage autorisé selon l'art. 42 LBFA soit atteint.

Art. 15 Entrée en vigueur¹⁸

La présente ordonnance entre en vigueur le 25 février 1987.

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO **2018** 1003).

¹⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO **2018** 1003).

¹⁸ Introduit par le ch. I de l'O du 31 janv. 2018, en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2018 (RO **2018** 1003).

