

## Bail à ferme

Dans un contrat de bail à ferme, le bailleur s'engage à céder au fermier l'usage d'une entreprise ou d'une parcelle à des fins agricoles (art. 4 LBFA) contre le versement d'un fermage. Les contrats de bail écrits et oraux sont valables. La loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; 18 p.) constitue la base légale du bail à ferme agricole. Le «Commentaire de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole» (livre de 800 pages; publié par Agriexpert) permet d'interpréter la loi sur le bail à ferme.

### Différenciation des bases légales:

Les bases légales qui régissent l'utilisation de surfaces agricoles varient selon le type de zone et la taille de la surface concernée ainsi que la forme d'indemnisation convenue:

Tableau 1: Bases légales selon différents types de contrat

Objet du bail	Bases légales	Durée de bail ou d'utilisation	Délai de résiliation (la résiliation doit être communiquée avant l'échéance légale)
SAU > 25a	Contrat de bail selon LBFA	Min. 6 ans	1 an
Entreprise (SAU et bâtiments logements / économiques UMOS >1) <sup>1</sup>	Contrat de bail selon LBFA	Min. 9 ans Reconduction min. 6 ans	1 an
SAU dans la zone à bâtir ou < 25a	Contrat de bail selon art. 275 ss CO.	1 an ou selon accord	6 mois ou selon durée convenue
SAU sans versement d'un fermage	Prêt à usage selon art. 305 ss CO.	1 usage ou selon accord.	Aucun ou selon durée convenue.

### «L'affermage de la biodiversité» dans les contrats de bail à ferme:

Il est possible d'inclure dans le contrat de bail à ferme des instructions et des restrictions concernant le mode d'exploitation, pour autant qu'elles ne soient pas de nature chicanière ou abusive (Commentaire sur la loi sur le bail à ferme agricole: N 451 sur l'art. 21a LBFA).

Les mesures de promotion de la biodiversité ont pour conséquence une restriction des conditions d'exploitation souvent liées à un surplus de travail pour l'exploitant. C'est pourquoi il est judicieux qu'en contrepartie, le bailleur fasse des concessions sur le montant du fermage.

ATTENTION! Si de nouvelles dispositions d'exploitation dispensent le versement d'un fermage, la relation contractuelle est alors soumise aux règles du prêt à usage. C'est le cas d'un bail à ferme existant, dont le fermage n'est plus exigé en raison de la mise en œuvre de mesures. Ceci crée une certaine insécurité juridique, mais il est tout à fait possible que les dispositions du prêt à usage s'appliquent à partir du moment où le versement du fermage n'est plus exigé.

<sup>1</sup> Selon les cantons et les zones de production, la définition d'entreprise agricole nécessite entre 0.6 UMOS et 1.0 UMOS au minimum.

## Écrits ou oraux?

Des contrats écrits ou oraux en matière de bail à ferme ont la même validité. Un accord rédigé par écrit est cependant recommandé. Les avantages et inconvénients des contrats oraux et écrits sont les suivants:

*Tableau 2: avantages et inconvénients d'arrangements oraux et écrits*

Type de contrat	Avantages	Inconvénients
oral	Applicable de suite / sans pression sur la relation de confiance	Pas des moyens de preuve / le début et la fin du bail sont souvent non justifiable
écrit	Consigné par écrit	Fastidieux /

### Cas où des adaptations sont possibles:

*D'un commun accord:*

Des adaptations d'un commun accord sont possibles à tout moment.

*Sans consensus:*

Si l'adaptation ne peut se faire d'un commun accord, le contrat de bail ne peut être adapté qu'à son expiration. Pour ce faire, le contrat de bail doit être résilié en bonne et due forme.

### Résiliation:

La résiliation du contrat de bail doit toujours être faite par écrit et en temps voulu (voir tableau 1). Sinon, le contrat existant est reconduit tacitement pour une nouvelle période de bail.

*Si l'échéance du contrat est connue:*

La résiliation doit parvenir au fermier dans les délais impartis (compter 8 jours fériés et 21 jours d'absence pour cause de vacances). Il est recommandé d'annoncer la résiliation avant la date prévue et de la motiver. La date de résiliation doit en tous les cas être communiquée par écrit et la lettre de résiliation devrait être envoyée en recommandé.

*Si l'échéance du contrat est inconnue:*

Dans la mesure du possible, il faut retrouver le début du bail (comptabilité). Dans le cas contraire, les parties s'entendent sur une date commune comptant comme début du bail. Si le début du bail peut être déterminé, la fin du contrat/son échéance peut être calculée en additionnant la durée du bail initial (6 ans) et les durées de reconduction suivantes (6 ans chacune). Exemple : si le début du bail remonte au 1<sup>er</sup> avril 1993, la prochaine date de résiliation la plus proche est le 30 mars 2023. Si le début du bail ne peut plus être déterminé, l'art. 60 al. 2 LBFA s'applique: il prévoit que le début du bail est réputé avoir commencé au printemps 1973.

La date prévue au printemps par l'usage local peut être obtenue auprès du service d'agriculture cantonal.

**ATTENTION!** Si le fermier n'est pas d'accord avec la résiliation (même si celle-ci est ordinaire), il peut intenter une action en prolongation du bail.

### Cas particulier: transmission au repreneur de la ferme

Les conditions d'affermage peuvent aussi être adaptées en cas de remise du domaine (en règle générale de père en fils). Les cas suivants peuvent se poser:

*Le repreneur du domaine déclare par écrit son intérêt à reprendre le bail*

- Si le bailleur *accepte* la proposition, le bail se poursuit de manière inchangée sauf si des adaptations sont convenues mutuellement par les parties.
- Si le bailleur *refuse* la proposition, il peut soumettre un nouveau contrat de bail au nouveau fermier dans un délai de 3 mois. Il en résulte un nouveau bail, et des adaptations du contrat sont possibles.
- Si le bailleur *refuse* la proposition *et ne soumet pas* de nouveau bail, le bail existant avec le fermier cédant son exploitation se poursuit. Le fermier cédant son exploitation doit toutefois continuer à remplir l'obligation d'exploitation (exploiter le bien affermé pour son propre compte et à ses risques et périls).

*Le repreneur du domaine déclare oralement son intérêt à reprendre le bail (par exemple au paiement du fermage)*

- Le bailleur *accepte le versement du fermage*. Un nouveau contrat de bail à ferme entre en vigueur avec une nouvelle durée initiale, sans qu'aucune condition d'exploitation ait été définie.
- Le bailleur *refuse le paiement du fermage*. Cela signifie que le repreneur du domaine est refusé en tant que nouveau fermier, le fermier actuel (cédant l'exploitation) reste en demeure de paiement s'il ne verse pas lui-même immédiatement le fermage. En cas de retard de paiement, le bailleur peut signifier au fermier par écrit que le contrat sera dissous dans un délai de 6 mois si la somme due reste impayée.

## **Prolongation de bail / procédure de conciliation (version abrégée)**

La prolongation de bail peut avoir lieu en plusieurs étapes, selon que l'autorité de conciliation a pu atteindre un accord commun ou pas.

### **Étape 1: organe de conciliation**

En cas de résiliation, le fermier peut tenter une prolongation de bail auprès de l'autorité de conciliation ou resp. du juge de paix. L'autorité saisie invite les parties à une audition et essaie de parvenir à un accord entre les parties/encourage les parties à parvenir à un accord. L'accord resp. la transaction ne doit pas forcément respecter les dispositions légales. Par exemple, les parties peuvent s'entendre sur une prolongation de bail de 2 ans (la durée de prolongation légale va de 3 à 6 ans). Au cas où aucun accord n'est possible, l'autorité de conciliation peut, le cas échéant, faire une proposition de jugement. Si la proposition n'est pas refusée, elle est réputée acceptée par les parties. Dans le cas où une partie refuse la proposition, elle obtient l'autorisation d'agir devant le tribunal de première instance. La partie plaignante a 30 jours pour déposer sa plainte au tribunal.

L'intervention auprès de l'autorité de conciliation n'engendre en général pas de frais de procédure pour les parties.

### **Étape 2: procès**

Le juge détermine dans un premier temps si la prolongation de bail peut raisonnablement être imposée au bailleur. Dans une deuxième phase, si elle l'est suffisamment, il procède à la pesée des intérêts entre les parties. Selon cette pesée d'intérêts, le juge fixe la prolongation de bail qui peut durer entre 3 et 6 ans. À l'échéance de la prolongation, le bail ne doit plus être résilié, les relations contractuelles prenant fin automatiquement. Une notification anticipée de la résiliation à venir (par exemple 3 ans avant l'échéance de résiliation) peut avoir un effet réducteur sur la durée du bail.

Les frais judiciaires sont répartis par le tribunal entre les parties selon des critères définis.

Cette fiche a été créée par Agrofutura AG mandaté de Pro Natura, décembre 2021

## **Prolongation de bail / procédure de conciliation (version détaillée)**

**Principe juridique général:** si l'une des parties résilie le bail pour l'échéance ordinaire, l'autre partie peut, dans un délai de *trois mois* à compter de la réception de la résiliation, demander au juge la prolongation du bail (art. 26 LBFA<sup>2</sup>).<sup>3</sup>

**Dépôt d'une demande de prolongation de bail:** les litiges relatifs à un bail à ferme agricole sont des affaires de droit civil et doivent d'abord faire l'objet d'une procédure de conciliation (arts. 197<sup>4</sup> ss CPC et art. 209, al. 4, CPC). L'art. 199 CPC exige une valeur litigieuse d'au moins CHF 100 000 pour la renonciation d'un commun accord à la procédure de conciliation, ce qui n'est pas atteint dans pratiquement toutes les actions en prolongation de bail agricole (calcul de la valeur litigieuse = montant du bail annuel x nombre d'années de prolongation demandé).

L'action en prolongation de bail est déposée sous la forme d'une demande de conciliation auprès de l'autorité de conciliation ou du juge de paix compétent du lieu où se trouve le bien affermé. En déposant la demande de conciliation, le délai (3 mois) pour introduire une action en prolongation de bail auprès du juge est respecté par le demandeur.

**Déroulement de la procédure de conciliation:** l'autorité de conciliation ou le juge de paix (selon la réglementation cantonale) convoque et entend les parties lors d'une audience<sup>5</sup>. Sur la base des auditions, l'autorité tente de dissuader le demandeur d'intenter une action vouée à l'échec (désistement d'action), d'inciter la partie défenderesse à reconnaître les droits légitimes du demandeur (acquiescement d'action) ou de parvenir à un accord à l'amiable entre les parties (transaction d'action). La signature d'une transaction par les parties règle le conflit de manière immédiate et a l'effet d'une décision entrée en force<sup>6</sup>. Les transactions découlant d'une négociation ne doivent pas forcément respecter les dispositions légales. Par exemple, il se peut que, lors de la procédure de conciliation, les parties s'entendent sur une prolongation de bail de 2 ans, bien que la durée de prolongation légale prescrite s'étende sur 3 à 6 ans. Si aucun accord n'est trouvé, l'autorité de conciliation le rapporte dans son procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder au demandeur ou soumet aux parties une proposition de jugement (art. 209 al. 1 et 210, al. 1, let. b, CPC). La proposition de jugement est acceptée et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du moment où elle a été communiquée par écrit aux parties, le principe d'accusé de réception faisant foi (art. 211 CPC).

En cas de refus, la proposition de jugement devient caduque, et la partie qui a refusé reçoit l'autorisation d'intenter une action dans un délai de 30 jours.

---

<sup>2</sup> Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA); RS 221.213.2.

<sup>3</sup> En principe, le bailleur pourrait aussi intenter une action en prolongation de bail, ceci est pourtant dans la pratique rarement le cas.

<sup>4</sup> Code de procédure civil (CPC); RS 272.

<sup>5</sup> L'audience doit se dérouler dans les deux mois suivant la réception de la requête (art. 203 CPC). L'autorité de conciliation prend en considération les documents qui lui sont présentés et peut procéder à une inspection. (art. 203 al. 2 CPC). La procédure ne peut excéder douze mois (art. 203 al. 4 CPC.)

<sup>6</sup> La signature par les parties d'un procès-verbal a pour effet l'entrée en force de la décision (art. 208 CPC).

Pour autant que le demandeur en fasse la requête, l'autorité de conciliation peut aussi statuer sur le fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs.

Précision: une grande partie des actions en prolongation de bail sont réglées pendant la procédure de conciliation.

**Médiation au lieu d'une procédure de conciliation**: une médiation peut remplacer une procédure de conciliation si les parties en cause/contestantes en font la demande. La demande doit être formulée dans la requête de conciliation ou lors de l'audience de conciliation. L'autorisation de procéder est délivrée par l'autorité de conciliation si l'une des parties lui indique que la médiation a échoué (art. 213 CPC). Même après avoir engagé une procédure civile, les parties peuvent saisir l'autorité compétente en introduisant une demande commune en médiation.

**Procédure judiciaire**: si l'autorité de conciliation ne parvient pas à un accord et que la demande de prolongation est déposée dans les délais auprès du tribunal de première instance<sup>7</sup>, le juge décide d'une éventuelle prolongation du bail selon la procédure suivante:

- En premier lieu, il est vérifié si la continuation du bail est acceptable pour le défendeur.<sup>8</sup>
- Ensuite, si une continuation n'est pas acceptable, le bien-fondé des intérêts du plaignant est vérifié.
- Ensuite seulement débute une pesée d'intérêts des deux parties.

La pesée des intérêts mutuels des parties repose sur le principe que la continuation du bail est justifiée. Ceci est le cas lorsque les conditions suivantes ne sont pas remplies :

- a) Le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou contractuels.
- b) Le fermier est insolvable.
- c) Le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée.
- d) L'objet affermé sort du champ d'application de la LBFA, par exemple en raison de sa classification en zone à bâtir.

Si l'une des situations susmentionnées se présente lors d'une action en prolongation de bail, il faut s'attendre à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée. L'art. 27, al. 2 LBFA énumère d'autres circonstances qui font obstacle à une prolongation du bail (la liste de l'art. 27, al. 2 n'est pas exhaustive).

Bilan: il faut s'attendre à ce qu'en principe le juge accorde une action en prolongation de bail lorsqu'un bail est résilié au motif d'un changement de mode d'exploitation (p. ex. extensification ou exploitation biologique). Si la perte de la surface affermée entraîne une perte économique importante pour le fermier, une prolongation du bail sera très probablement accordée (pesée des intérêts). L'ampleur des pertes économiques a une influence décisive sur la durée de la prolongation. Après expiration de la prolongation, il n'est plus possible de demander une nouvelle prolongation du bail. Le bail prend définitivement fin.

---

<sup>7</sup> Le lieu où se trouve le bien affermé fait foi.

<sup>8</sup> Dans tous les cas, le fardeau de la preuve dans la procédure de prolongation de bail incombe au bailleur. Ceci découle de la teneur de l'art. 8 CCS, lorsque le bailleur est plaignant, et de l'art. 27 al. 2 LBFA, lorsque le fermier est plaignant.