

# Regroupement de terres affermées / Bases légales

## Vue d'ensemble des bases légales fédérales

Droit fédéral	Titre	Principaux articles
CC	Code civil	703
CO	Code des obligations	828 ss
LAgr	Loi sur l'agriculture	93-95, 102,
LBFA	Loi sur le bail à ferme agricole	Tous
LDFR	Loi sur le droit foncier rural	12
LGéo	Loi sur la géoinformation	29s., 38
OAS	Ordonnance sur les améliorations structurelles	14-16, 35
OMO	Ordonnance sur la mensuration officielle	17
OPD	Ordonnance sur les paiements directs	3, 14, 63, A1: 2.4a.4, 2.5.4
Ordonnance sur les fermages	Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles	Tous

## Définition juridique du bail à ferme agricole

Aux termes de l'art. 4 **LBFA**, le bail à ferme agricole est un contrat par lequel le propriétaire foncier (le bailleur) s'oblige à remettre au fermier (le locataire) l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins agricoles contre paiement d'un fermage. La durée initiale d'un bail à ferme est de six ans au moins pour les immeubles agricoles (art. 7 **LBFA**) et de douze ans si l'affermage est conclu par l'intermédiaire d'un pool de terres affermées (art. 15, let. g, **OAS**). Un bail à ferme doit être résilié en la forme écrite et en respectant le délai de congé d'une année (art. 16 **LBFA**).

## Conditions générales du bail à ferme agricole

### Fermage:

Tant la **LBFA** que l'ordonnance sur les fermages contiennent des dispositions relatives au calcul des fermages. Le fermage licite le plus élevé des terres comprend le fermage de base et des suppléments en fonction des réalités locales et d'exploitation. Les éléments déterminants pour ce calcul sont la valeur du rendement agricole ainsi que l'évaluation du site. Les cantons publient des mémentos sur le calcul des fermages.

### Durée du bail à ferme:

La durée minimale de six ans doit être respectée (art. 7 ss **LBFA**). Elle peut être prolongée pour garantir la sécurité à long terme des exploitations agricoles et des mesures d'accompagnement écologiques.

## Mise en œuvre d'un regroupement de terres affermées

L'art. 703 du code civil suisse dispose qu'une amélioration foncière peut être rendue obligatoire pour tous les propriétaires fonciers dans un périmètre donné. C'est le cas lorsque plus de la moitié des propriétaires fonciers possédant plus de la moitié du terrain approuvent le projet. Même si l'art. 703 **CC** ne mentionne pas explicitement le regroupement de terres affermées, on peut logiquement déduire de sa formulation qu'il l'englobe. Selon l'al. 2 dudit article, les cantons règlent la procédure. Or, comme la procédure d'un RTA diffère de celle d'un remaniement parcellaire, les principes doivent être inscrits dans le droit cantonal. La plupart des législations cantonales ne donnent pas de règles procédurales précises pour le regroupement de terres affermées et pour le soutien à des projets de RTA. La participation à un RTA est volontaire dans tous les cantons, sauf en Valais (voir la législation du canton du Valais).

**Code civil suisse (CC), art. 703****Art. 703<sup>1</sup>B. Restriction de la propriété foncière / V. Restrictions de droit public / 2. Améliorations du sol**

<sup>1</sup> Lorsque des améliorations du sol (corrections de cours d'eau, dessèchements, irrigations, reboisements, chemins, réunions parcellaires, etc.) ne peuvent être exécutées que par une communauté de propriétaires, et que les ouvrages nécessaires à cet effet sont décidés par la majorité des intéressés possédant plus de la moitié du terrain, les autres sont tenus d'adhérer à cette décision. Les propriétaires intéressés qui ne prennent pas part à la décision seront réputés y adhérer. L'adhésion sera mentionnée au registre foncier.

<sup>2</sup> Les cantons règlent la procédure. Ils doivent, en particulier pour les réunions parcellaires, édicter des règles détaillées.

<sup>3</sup> La législation cantonale peut alléger les conditions auxquelles le présent code soumet l'exécution de ces travaux et appliquer par analogie les mêmes règles aux terrains à bâtir et aux territoires en mouvement permanent.

**Syndicat**

Il peut être utile d'instituer un syndicat comme intermédiaire entre le bailleur et le fermier. Le syndicat prend en charge une partie ou l'intégralité des contrats d'affermage dans le périmètre, les administre et les donne en sous-affermage. Il garantit en outre le paiement des fermages et l'exploitation correcte des terres.

Statuts du syndicat:

Les statuts d'un syndicat RTA doivent être conformes aux dispositions du code des obligations (art. 832 et 833 CO). Ils règlent le but, les organes, le droit de vote et le financement du syndicat. Les membres du syndicat peuvent formuler leurs besoins et souhaits individuels dans des dispositions spéciales, p. ex. concernant la durée du bail ou encore la réglementation de la succession. Comme un changement à la tête de l'entreprise ou de l'exploitation peut entraîner des conflits concernant l'admission du nouveau membre dans le syndicat, on peut en outre prévoir dans les statuts l'affiliation automatique des successeurs afin de garantir un passage de témoin ordonné. La dissolution du syndicat et la révision des statuts sont réglés aux art. 888 et 911 CO.

**Financement**

Le financement de la procédure de regroupement est un critère déterminant. En application de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (art. 14 OAS), des contributions fédérales, cantonales et communales sont allouées pour des remaniements parcellaires, des regroupements de terrains affermés et d'autres mesures visant à améliorer la structure de l'exploitation. L'art. 15 spécifie les frais donnant droit aux contributions, p. ex. les frais des travaux géométriques et d'étude de projet pour les remaniements parcellaires, y compris les frais de piquetage et d'abornement. En outre, la Confédération verse aux bailleurs une indemnité unique de 1200 francs au plus par hectare pour le droit de transmission des terrains d'affermage par une organisation gérant les terrains affermés, pour autant que ces terrains soient mis à disposition pour douze ans.

## **Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS)**

### **Art. 14 Améliorations foncières**

<sup>1</sup> Des contributions sont allouées pour:

- a. les remaniements parcellaires, les regroupements de terrains affermés et d'autres mesures visant à améliorer la structure de l'exploitation;
- b. les dessertes telles que les chemins, les téléphériques et d'autres installations de transport similaires;
- c. les mesures destinées à maintenir et à améliorer la structure et le régime hydrique du sol;
- d. la remise en état suite à des dégâts naturels et la préservation de constructions rurales, d'installations agricoles et de terres cultivées;
- e. les mesures de reconstitution et de remplacement au sens de l'art. 18, al. 1<sup>er</sup>, de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage et les mesures de remplacement visées à l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre;
- f. d'autres mesures visant à revaloriser la nature et le paysage ou à remplir d'autres exigences posées dans la législation sur la protection de l'environnement, en rapport avec les mesures mentionnées aux let. a à d, notamment la promotion de la biodiversité et de la qualité du paysage;
- g. la remise à l'état naturel de petits cours d'eau en rapport avec les mesures visées aux let. a à d;
- h. la documentation et les études réalisées en rapport avec des améliorations structurelles;
- i. l'approvisionnement de base en eau et en électricité des exploitations de cultures spéciales et des fermes de colonisation;
- j. les planifications agricoles.

<sup>2</sup> Les contributions pour les adductions d'eau, le raccordement au réseau électrique et les lactoducs ne sont allouées que dans la région de montagne et des collines, ainsi que dans la région d'estivage.

<sup>3</sup> Des contributions à la remise en état périodique sont allouées pour:

- a. les dessertes visées à l'al. 1, let. b;
- b. les installations destinées à maintenir et à améliorer le régime hydrique du sol visées à l'al. 1, let. c;
- c. les adductions d'eau visées à l'al. 2;
- d. les murs de pierres sèches au sens de l'al. 1, let. f, qui servent à l'exploitation agricole.

<sup>4</sup> Des contributions peuvent être allouées pour l'horticulture productrice au titre des mesures mentionnées à l'al. 1

### **Art. 15 Frais liés aux améliorations foncières donnant droit aux contributions**

<sup>1</sup> Pour les améliorations foncières visées à l'art. 14, al. 1 et 2, les frais suivants donnent droit aux contributions:

- a. les frais de construction, y compris, le cas échéant, les prestations personnelles et les livraisons de matériaux;
- b. le coût de l'étude du projet et de la direction des travaux;
- c. les frais des travaux géométriques et d'étude de projet pour les remaniements parcellaires, y compris les frais de piquetage et d'abornement, dans la mesure où ces derniers satisfont aux exigences minimales imposées par la Confédération et où ils sont indispensables pour reconnaître les limites des nouvelles parcelles et pour les exploiter;
- d. les frais d'achat de terrains en rapport avec la remise à l'état naturel de petits cours d'eau au sens de l'art. 14, al. 1, let. g, et, s'agissant de mesures collectives d'envergure, les frais d'achat de terrains destinés à l'aménagement de réseaux écologiques, jusqu'à huit fois la valeur de rendement;
- e. les frais de mise à jour de la mensuration officielle, lorsqu'elle est liée aux mesures visées à l'art. 14, al. 1, let. b à g;
- f. les émoluments perçus en vertu de lois fédérales;
- g. une indemnité unique de 1200 francs au plus par hectare est versée aux bailleurs pour le droit de transmission des terrains d'affermage par une organisation gérant les terrains affermés, pour autant que ceux-ci soient mis à disposition pour 12 ans.

## Dispositions légales dans le canton du Valais

En Valais, le regroupement de terres affermées s'appuie sur la loi sur l'agriculture et le développement rural (**LcADR**) et son ordonnance (**OcADR**). La **LcADR** et l'**OcADR** forment une législation cantonale unique en son genre en Suisse pour le regroupement de terres affermées et de terres exploitées. Ainsi, les mêmes dispositions fédérales s'appliquent pour un RTA que pour une amélioration foncière intégrale. L'ordonnance dispose explicitement que la procédure est analogue à celle des remaniements parcellaires ordinaires (art. 62c **OcARD**). Cela signifie qu'un regroupement de terres affermées est effectué si la majorité des propriétaires fonciers possédant plus de la moitié des terres y consentent. Dans ce cas, tous les propriétaires et exploitants dans le périmètre doivent adhérer au projet (art. 703 **CC**). En outre, en cas d'intérêt public prépondérant, un regroupement de terres affermées peut être ordonné par le Conseil d'État VS. Si cette réglementation a l'avantage de définir clairement les droits et les devoirs des participants (expression des souhaits, oppositions, répartition des coûts, etc.), elle peut s'avérer moins avantageuse pour ce qui concerne la flexibilité, la durée et les coûts de la procédure (p. ex. obligation pour le bailleur de tolérer l'exploitation de ses parcelles par l'exploitant auquel elles ont été attribuées pendant douze ans, en vertu de l'art. 62d **OcADR**).

### **Ordonnance sur l'agriculture et le développement rural (**OcADR**) du canton du Valais, art. 62c**

#### **Art. 62c** Procédure

<sup>2</sup> A l'exception des dispositions expressément énoncées dans la présente section, la procédure est analogue à celle des remaniements parcellaires ordinaires.

<sup>2</sup> Les dispositions détaillées pour la réalisation du remaniement parcellaire par exploitation sont à définir dans l'avant-projet qui sert de base pour la votation.

## Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Résolution des conflits \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(Lien\)](#)