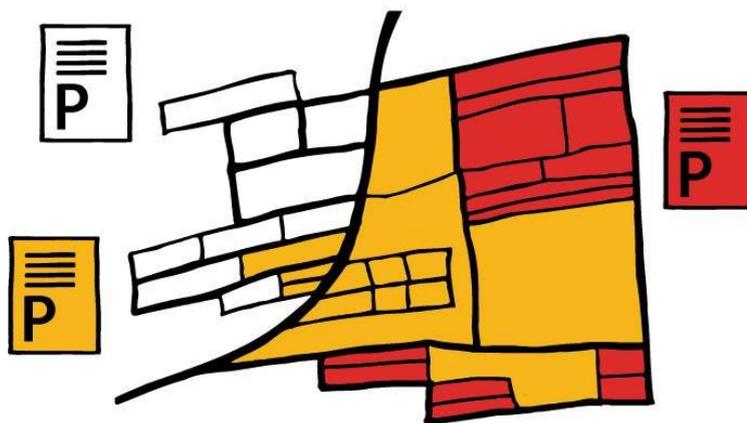


Regroupement de terres affermées

Toutes les informations



Ackermann+Wernli AG

Regroupement de terres affermées / Facteurs clés

| Formes de collaboration : liste des principaux facteurs clés | |
|--|--|
| Forme de collaboration analysée : le regroupement de terres affermées | |
| Facteurs de succès de la forme de collaboration | Adéquation de la forme de collaboration |
| <p>Autonomie</p> <p>Permet une répartition claire des tâches et des responsabilités. Permet la spécialisation. Réglementation claire des compétences. Grande liberté entrepreneuriale des exploitations partenaires.</p> | <p><i>L'autonomie est garantie, car la procédure est volontaire et un retrait toujours possible. Propriétaires fonciers et agriculteurs peuvent donner leur accord.</i></p> |
| <p>Reconnaissance sociale</p> <p>Le gain découlant de la collaboration est visible de l'extérieur. La fierté professionnelle est préservée si ce n'est accrue. La perte d'image en cas de dissolution de la collaboration est limitée et mesurable. Les partenaires connaissent des procédures de résolution des conflits constructives.</p> | <p><i>Peu de reconnaissance, car le RTA est de faible portée et ne présente pas de gain direct pour la collectivité. La réussite d'une procédure volontaire est sujet de fierté pour les participants et gage d'une collaboration durable.</i></p> |
| <p>Simplicité / clarté</p> <p>La forme de collaboration a des règles simples, faciles à comprendre; la structure organisationnelle est simple. Peu d'accords sont nécessaires et le nombre des dispositions légales à respecter est raisonnable. Des services d'information compétents et fiables sont à disposition pour répondre aux questions.</p> | <p><i>Le RTA est une procédure compacte et compréhensible. La plupart des agriculteurs ont déjà beaucoup d'expérience en matière de bail à ferme.</i></p> |
| <p>Introduction par étapes, testabilité</p> <p>Les exploitations peuvent récolter des expériences dans un cadre clairement délimité. Le processus peut être mis en œuvre par étapes.</p> | <p><i>Le RTA change la donne uniquement pour les rapports d'affermage. Un test n'est pas possible, mais on peut s'en référer à des projets similaires.</i></p> |
| <p>Rentabilité, gain visible</p> <p>Le gain identifié avec objectivité est intéressant et visible pour les exploitations partenaires. Le potentiel de risque de la nouvelle collaboration est connu et facile à appréhender par les partenaires.</p> | <p><i>Comme seules les terres affermées sont prises en compte, l'impact d'un RTA est limité. D'un autre côté, un investissement minimum peut déjà apporter une amélioration.</i></p> |
| <p>Partenaires appropriés</p> <p>Aborder des partenaires potentiels est aisé (bas seuil d'inhibition); il est facile d'en trouver. Les différentes postures et valeurs des exploitations partenaires sont identifiées et reconnus.</p> | <p><i>Un RTA implique bailleur(s) et fermier(s). Il risque donc d'échouer si les deux (groupes de) partenaires ne sont pas d'accord. Toutefois, le fait qu'il s'agisse d'une procédure volontaire favorise la réunion de participants ayant des besoins/intérêts similaires.</i></p> |
| <p>Connaissances et compétences</p> <p>Des connaissances et / ou compétences manquantes peuvent être acquises / élaborées sans grand investissement.</p> | <p><i>La procédure doit être mise en œuvre de manière autonome par les agriculteurs. Un accompagnement technique est recommandé pour les RTA de plus grande envergure.</i></p> |

Regroupement de terres affermées / Description détaillée

Définition du regroupement de terres affermées

Un regroupement de terres affermées (RTA) est un échange et/ou un remembrement de terrains affermés. Les RTA visent à rationaliser l'exploitation des terres en rassemblant des unités d'exploitation morcelées. Ils se limitent à une redistribution des surfaces affermées, la propriété foncière demeurant inchangée. Ils ne concernent pas non plus les propres terres, que les agriculteurs continuent d'exploiter à leur compte.

En tant que mesure d'amélioration structurelle, le regroupement de terres affermées se fait sur une base volontaire dans la plupart des cantons. Il est souvent réalisé dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale.

Le RTA est une procédure simple et rapide, qui n'entraîne pas d'adaptations infrastructurelles (chemins, irrigation ou drainage), ni n'implique la mise en œuvre de mesures écologiques et la délimitation de l'espace réservé aux eaux.

À ce jour, les regroupements de terres affermées se sont faits soit à une petite échelle soit dans le cadre d'améliorations foncières intégrales. Comme les améliorations foncières intégrales sont largement achevées sur le Plateau suisse et que les changements structurels ne cessent de modifier les conditions d'exploitation, le RTA recèle un potentiel prometteur, tout particulièrement lorsque le réseau des chemins agricoles est bien structuré et en bon état.

Déroulement d'un regroupement de terres affermées

1. Préparation
 - Réunion d'information
 - Établissement de la liste des propriétaires fonciers et des surfaces
 - Décision de la participation volontaire au projet
 - Définition des critères de la nouvelle répartition
2. Relevé de l'état cadastral
 - Relevé des rapports d'affermage et des propres terres (propriété, bail à ferme, servitudes, etc.)
 - Remise des rapports d'affermage pour contrôle aux propriétaires fonciers et aux fermiers
3. Élaboration du nouvel état
 - Relevé des souhaits
 - Premier projet de la nouvelle répartition des terres affermées
 - Discussion du projet
 - Projet définitif de la nouvelle répartition des terres affermées
 - Approbation de la nouvelle répartition par les propriétaires fonciers et les fermiers
 - Marquage des nouvelles frontières des terres affermées
 - Élaboration des contrats de bail
 - Validation des nouveaux rapports d'affermage avec l'entrée en jouissance du nouvel état

Principes régissant le regroupement de terres affermées

Organisation

L'idée d'un regroupement de terres affermées vient souvent des exploitants. Pour les projets d'une certaine envergure, ils adressent une demande correspondante au conseil communal. La commune peut alors mettre en route les travaux préparatoires.

L'organisation d'un regroupement de terres affermées dépend du nombre de participants et du nombre de surfaces à regrouper. Si ce nombre est petit, le RTA peut se faire sans l'aide de spécialistes externes. L'important est de fixer contractuellement l'échange / la réattribution des terres.

Pour des projets plus grands, il est conseillé de créer un syndicat; la coordination de la procédure peut alors être confiée à une commission d'exécution élu par le syndicat ou à la commune (p. ex. à la commission agricole). De même, il est conseillé de déléguer la nouvelle répartition à un organe neutre qui en assurera la direction technique. Diverses entreprises, comme des bureaux d'ingénieurs et des services de vulgarisation, peuvent assumer cette fonction. Une fois le regroupement réalisé, le syndicat peut être maintenu pour prendre en charge les tâches administratives afférentes au suivi (administration des contrats de bail, gestion des paiements des fermages, etc.).

Analyse de la situation initiale – état cadastral existant

La première étape consiste à établir les rapports de propriété et d'affermage existants et à faire le plan. Si souhaité / au besoin, la qualité des terrains affermés peut être déterminée au moyen d'une estimation des sols ou d'une cartographie des prairies. Cela n'est toutefois pas absolument nécessaire. Pour accélérer la procédure et économiser des coûts, on peut aussi procéder à un échange de terres sur la base des surfaces, sans taxation des sols.

Réattribution des terres affermées – nouvel état cadastral

En principe, les nouvelles surfaces attribuées aux exploitants sont de même qualité et de même superficie que les anciennes. Elles peuvent l'être selon d'autres critères à élaborer en concertation avec les participants (cf. exemple de bonne pratique *Bünzen*). Des discussions sont menées avec les participants individuels afin de recueillir des informations sur leurs intentions de développement, leur orientation opérationnelle future et leurs souhaits en lien avec le RTA. Ces informations sont prises en compte dans la mesure du possible. L'objectif de l'opération est d'attribuer si possible des parcelles adjacentes au même exploitant, ou encore de rapprocher les terrains affermés du centre d'exploitation et / ou des propres terres.

Contrats de bail à ferme

Au début de la procédure, tous les contrats de bail à ferme existants doivent être résiliés, puis de nouveaux contrats établis après le regroupement. Le calcul et la fixation des nouveaux fermages sont un élément important du contrat. En principe, les nouveaux contrats sont passés entre le propriétaire de la parcelle (le bailleur) et l'exploitant (le fermier) pour une durée de six ans au moins conformément à la loi sur le bail à ferme agricole (**LBFA**). On peut également opter pour une «solution de pool», au sens de l'art. 23 al. 1c de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (**OAS**). Dans ce cas, le contrat de bail n'est pas conclu directement entre le bailleur et le fermier mais par l'intermédiaire d'un syndicat qui représente le bailleur face au fermier et le fermier face au bailleur. La durée du contrat est dans ce cas de douze ans au moins au lieu de six.

Fin de la procédure

Au terme de la procédure, les nouvelles limites des parcelles sont abornées. La signature des contrats de bail à ferme et d'entretien marquent le début des nouveaux rapports d'exploitation.

Avantages et inconvénients d'un regroupement de terres affermées pour le propriétaire foncier et l'exploitant:

| Avantages | Inconvénients |
|--|---|
| <p>De manière générale:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Seules les terres affermées sont regroupées. + Amélioration globale de l'exploitation agricole. Participation volontaire des propriétaires et des exploitants (sauf en Valais). + Courte phase de planification. + Procédure peu coûteuse. | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de prise en compte de la propriété foncière ni des propres terrains. - Pas d'adaptation de la structure des parcelles de la mensuration officielle / des rapports de propriété. - Pas de mesures de construction d'ordre infrastructurel (chemins agricoles, irrigation, drainage). |
| <p>Pour le propriétaire foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> + La propriété foncière n'est pas touchée – les rapports de propriété restent les mêmes pour toutes les parcelles. + Les surfaces agricoles sont exploitées correctement (sur 6/12 ans). + L'exploitation correcte des terres peut être contrôlée par le syndicat → moins de travail administratif. + Le propriétaire foncier ne doit pas participer aux coûts du regroupement de terres affermées. + Le propriétaire foncier reçoit un fermage régulier. | <ul style="list-style-type: none"> - Le propriétaire ne peut pas choisir le fermier (mais expérience faite, cela ne pose problème que dans des cas exceptionnels). - Solution de pool avec syndicat: le propriétaire foncier demeure lié au syndicat à moyen-long terme. |
| <p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> + L'exploitant a droit à des surfaces agricoles de même qualité et de même superficie que les précédentes. + L'exploitant peut investir les capacités de travail libérées grâce à la rationalisation de l'exploitation dans d'autres activités rémunératrices. | <ul style="list-style-type: none"> - Un RTA sur une base volontaire peut s'avérer contre-productif si les exploitants refusent la nouvelle donne une fois les terrains affermés réattribués. |
| <p>Avec création d'un syndicat</p> <ul style="list-style-type: none"> + Si un propriétaire foncier loue ses terres à un pool pour la durée contractuelle de 12 ans, il reçoit une indemnité unique de 1200 fr. au plus par ha. Ce montant est financé par des contributions publiques. L'indemnité peut inciter le propriétaire foncier à renoncer à louer ses terres exclusivement à des exploitants déterminés. + Le propriétaire foncier a un seul locataire qui lui paie un fermage pour toutes les surfaces impliquées dans la procédure. Son travail administratif s'en trouve réduit. + L'exploitant profite d'une meilleure sécurité de planification car les contrats sont conclus pour une durée plus longue. + L'exploitant a moins de travail administratif, car c'est le syndicat qui s'en charge. | <ul style="list-style-type: none"> - Solution de pool avec syndicat: le propriétaire foncier demeure lié au syndicat à moyen-long terme. |

Droits et devoirs

Sur le plan juridique, la propriété a une importance prépondérante par rapport à l'exploitation. Dans le cadre d'un regroupement de terres affermées, il faut donc toujours prendre en compte les intérêts des propriétaires également.

| Droits | Devoirs |
|--|---|
| <p>Pour le propriétaire foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le propriétaire foncier peut décider librement de participer à un regroupement de terres affermées. ▪ Un RTA ne touche pas à la propriété foncière. ▪ Les transactions immobilières demeurent possibles (vente, transmission par héritage, etc.). ▪ Le propriétaire foncier ne participe pas aux coûts d'un RTA. ▪ Le propriétaire foncier reçoit un fermage pendant 6 ans ou 12 ans (solution de pool). ▪ Les terres du propriétaire foncier sont exploitées. ▪ En cas de fondation d'un syndicat, celui-ci garantit l'exploitation correcte des terres affermées. ▪ En cas de fondation d'un syndicat, décharge générale du travail administratif. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le propriétaire foncier doit s'acquitter de l'impôt foncier. ▪ Les changements de propriété et dévolutions d'héritiers doivent être enregistrés séparément dans le registre foncier. ▪ En cas de création d'un syndicat: le droit de jouissance passe au syndicat après la redistribution des terres. |
| <p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant peut décider librement de participer à un regroupement de terres affermées. ▪ L'exploitant obtient en principe des terres de même qualité et de même superficie qu'avant le RTA (en fonction des critères de redistribution). ▪ L'exploitant peut louer des terres en plus (si disponibles). ▪ L'exploitant a le droit d'exploiter les terres pendant au moins 6 ans ou 12 ans (solution de pool), ce qui représente une sécurité. ▪ Des surfaces d'exploitation peuvent être restituées au syndicat sous la forme de lots entiers avant l'échéance contractuelle. ▪ Normalement, un éventuel successeur peut reprendre les terres de l'exploitant. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant doit garantir l'exploitation intégrale et correcte des surfaces agricoles attribuées. ▪ L'exploitant paie un fermage au propriétaire foncier ou au syndicat. |

RTA dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale

Dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale, l'intégration des terres affermées est la norme. L'OAS art. 18 al. 5 renvoie à la norme SIA 406. Dans celle-ci, il est toujours question d'« exploitation ». Celle-ci comprend aussi bien la propriété que les terres affermées.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées / Organisme responsable

Quel organisme responsable pour un regroupement de terres affermées ?

Un RTA peut être en principe porté par les agriculteurs eux-mêmes, par la commune ou par un syndicat. Si l'initiative vient d'exploitants, c'est la communauté de tous les exploitants intéressés qui porte le projet. La responsabilité du RTA et les fonctions / tâches qui s'y rapportent peuvent être déléguées à la commune ou à un syndicat. Si la commune elle-même est l'instigatrice du projet, elle en est la responsable directe. Elle finance normalement l'étude préliminaire et décide sur la base des résultats de celle-ci au sujet de la poursuite et du financement du projet.

- **Les agriculteurs**

Si le besoin d'un regroupement des terres affermées se fait sentir, c'est généralement parce que les conditions d'exploitation ne sont pas satisfaisantes. Les agriculteurs concernés cherchent alors une solution. Il n'est ainsi pas rare qu'un regroupement de terres affermées soit lancé et mis en œuvre dans un cadre restreint par quelques exploitants. Ils ne peuvent cependant pas le faire seuls; les propriétaires fonciers doivent toujours être impliqués dans le projet. Autrement dit: la responsabilité du projet incombe aux propriétaires fonciers et aux exploitants des terres en question. Pour les petits projets de RTA, qui ne commandent ni tâches administratives ni mesures techniques complexes, le recours à une direction technique pour les travaux de réattribution n'est souvent pas nécessaire.

- **La commune**

Si la commune est l'organisme responsable du projet, l'avantage est qu'elle peut s'appuyer sur des structures existantes. Elle peut notamment assumer efficacement des fonctions administratives importantes (trésorerie, secrétariat, etc.). Dans certains cas, elle est à la fois l'instigatrice du projet (voir [exemple RTA Bünzen \(PDF\)](#)) et son responsable opérationnel et financier. Souvent, la commune délègue l'exécution des travaux, en particulier la nouvelle répartition des terres, à une commission exécutive composée de représentants des propriétaires et des exploitants, de la commune et de la direction technique (p. ex. experts externes).

- **Un syndicat**

S'ils sont nombreux, les participants à un regroupement des terres affermées peuvent créer un syndicat qui réunira les propriétaires fonciers (les bailleurs) et les exploitants (les fermiers) concernés. Le syndicat élit la commission exécutive. Cette commission coordonne la procédure en collaboration avec la direction technique et sous sa supervision, et délibère sur le projet de réattribution préparé par la direction technique. Elle peut en outre assumer d'autres tâches, comme le contrôle de l'exploitation des terres après leur réallocation, la gestion des fermages, l'arbitrage des litiges et l'attribution des surfaces libérées.

Les terres affermées peuvent être réattribuées dans le cadre d'une solution de pool au sens de l'art. 23 al. 1 de l'ordonnance sur les améliorations structurelles. Cela signifie que les propriétaires fonciers louent leurs terres au syndicat qui les sous-loue aux exploitants. Le paiement des fermages passe également par le syndicat. Selon l'art. 23 al 1 **OAS**, les propriétaires fonciers louent leurs terres au syndicat pour 12 ans et reçoivent une indemnité unique de 1200 francs au plus par hectare.

Avantages du syndicat

Le syndicat décharge les agriculteurs du travail de négociation des modalités contractuelles avec les bailleurs, travail qu'ils doivent sinon faire à titre privé. En outre, des réglementations uniformes pour l'entier du périmètre permettent d'arriver à des solutions transparentes et d'éviter tout favoritisme. En cas de problèmes ou de conflits, le syndicat peut aider à trouver des solutions en tant que médiateur neutre. Grâce à la gestion professionnelle et efficace des terres affermées, l'agriculteur voit sa charge administrative réduite. Mentionnons pour finir la possibilité de régler le suivi administratif (tenue des dossiers, etc.) et / ou la succession dans les statuts du syndicat.

Désavantages du syndicat

La création d'un syndicat présuppose un certain effectif et une base financière solide. En outre, un engagement de tous les participants est nécessaire pour le bon fonctionnement du syndicat. Les surfaces affermées sont sous-affermées aux exploitants, ce qui commande à chaque fois l'accord de tous les bailleurs concernés.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées / Conditions préalables

Conditions pour un regroupement réussi

La condition *sine qua non* d'un regroupement de terres affermées est que deux agriculteurs au minimum soient prêts à changer volontairement leurs rapports d'affermage pour améliorer leurs conditions d'exploitation. Une collaboration constructive et une confiance mutuelle sont importantes lors de l'élaboration d'un échange de terres affermées.

Rapports d'affermage :

Les structures d'exploitation existantes ne satisfont plus aux exigences économiques complexes de l'agriculture moderne. En dépit des remaniements fonciers réalisés par le passé, de nombreuses unités d'exploitation demeurent éparpillées et l'investissement en temps et en travail nécessaire pour les exploiter et pour s'y rendre est grand. Pour les agriculteurs, les terres affermées sont mal situées et éloignées de leurs propres terres.

Terres en propriété :

Les propres terres sont bien situées et ne doivent pas être incluses dans la procédure. Leur exploitation ne pose pas de problème.

Réseau des chemins ruraux :

Il n'est pas prévu d'adaptation du réseau des chemins ruraux dans le cadre d'un RTA. Le réseau existant doit donc être adapté aux besoins et en bon état.

Système d'irrigation :

Il n'est pas prévu d'assainissement du système d'irrigation dans le cadre d'un RTA. Le système existant doit donc être adapté aux besoins et en bon état.

Collaboration:

Le regroupement de terres affermées se fait sur une base volontaire dans la plupart des cantons (sauf en Valais). Autrement dit, les agriculteurs peuvent décider librement de participer ou non. Il faut donc ici, comme condition principale, trouver un nombre suffisant d'agriculteurs disposés à participer. En outre, pour optimiser le gain de l'opération en termes de conditions d'exploitation, il faut que le plus grand nombre possible d'exploitants adhèrent au projet de RTA (p. ex. sur tout le territoire d'une commune).

Une fois la procédure RTA engagée, tous les agriculteurs participants sont interdépendants. Si l'un d'eux quitte le projet ou n'accepte pas la nouvelle attribution, cela a des répercussions pour tous les autres. Il est donc important que les exploitants planifient et décident ensemble et discutent franchement entre eux. Il importe en outre de garder en tout temps confiance dans la direction et dans la commission exécutive du projet.

Confiance :

Présenter un projet concret de regroupement d'entrée de jeu n'est généralement pas possible. Il faut d'abord recueillir les données utiles, puis, sur cette base, élaborer des premières variantes de RTA. L'organe d'exécution s'efforcera dans tous les cas de trouver la meilleure solution possible pour toutes les parties. C'est pour- quoi les agriculteurs concernés sont toujours impliqués dans le processus (sondage sur leurs besoins, sur l'orientation future de leurs activités et sur la réattribution souhaitée). L'objectif est de garantir que les terres affermées des exploitants restent approximativement les mêmes en superficie et en qualité qu'avant le regroupement.

Marche à suivre / déroulement :

Le succès d'un regroupement de terres affermées dépend de l'approche et du processus de planification. Les conditions-cadre, les coûts et la marche à suivre doivent être clarifiés et l'objectif du RTA défini. Dans un premier temps, la situation initiale (la situation réelle) doit être déterminée avec précision. Il convient d'impliquer les exploitants dans le processus de planification dès cette étape, et de recenser leurs besoins, l'orientation future de leurs activités et la réattribution souhaitée. Il peut être nécessaire d'élaborer un concept de développement agricole. Cet instrument sert à développer et à formuler les programmes d'exploitation et les stratégies de développement correspondantes. Une estimation des sols (taxation des terres / cartographie des prairies) peut aider à établir la qualité des terrains affermés. Si elle n'est pas forcément nécessaire, cette estimation peut renforcer la confiance en une réattribution équitable. Au moment de la redistribution des terres, il faut considérer tous les facteurs pertinents et viser la meilleure solution possible. Le recours à une direction technique chevronnée peut s'avérer utile.

Durée de la procédure :

Comparé à d'autres remaniements fonciers, le regroupement de terres affermées est une procédure rapide et peu coûteuse, sans que l'on puisse dire toutefois, de manière générale, combien de temps elle prendra. Il est dans tous les cas conseillé de réserver suffisamment de temps pour bien étudier la situation initiale et pour faire le point sur les besoins et les souhaits concernant la nouvelle répartition. La phase de planification durera certes plus longtemps, mais si c'est pour trouver au final une solution convenant à tous, c'est du temps bien investir.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Bases légales \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Organisme responsable \(PDF\)](#)

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 | 5, 14, 23, 25 |
| 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

Ferme:

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. 703¹B. Restriction de la propriété foncière / V. Restrictions de droit public / 2. Améliorations du sol**

¹ 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.

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

³ 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 al. 1a 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. 23 spécifie les coûts imputables, 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 deux ans.

Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS)

(état janvier 2025)

Art. 14 Mesures bénéficiant d'un soutien financier

1 Des aides financières sont octroyées pour les mesures suivantes :

- a. améliorations foncières: améliorations foncières intégrales, remaniements parcellaires, regroupements de terrains affermés et autres mesures visant à améliorer la structure de l'exploitation;
- b. infrastructures de transports servant à l'agriculture: dessertes telles que les chemins, les téléphériques et d'autres installations de transport similaires;
- c. installations et mesures dans le domaine du sol et du régime hydrique, telles que les irrigations, les drainages et l'amélioration de la structure et de la composition du sol;
- d. infrastructures de base dans l'espace rural, telles que l'approvisionnement en eau et en électricité et les raccordements du service universel dans le secteur des télécommunications dans les lieux non desservis par une technique de télécommunication.

2 Les mesures visées à l'al. 1, let. a, sont exclusivement des mesures collectives. Les mesures visées à l'al. 1, let. b à d, peuvent être individuelles ou collectives.

3 Les mesures individuelles sont les mesures qui profitent principalement à une seule exploitation.

4 Les mesures collectives sont les mesures qui profitent à plusieurs exploitations et les mesures destinées aux exploitations d'estivage.

5 Les mesures collectives d'envergure sont les mesures collectives qui s'étendent en plus sur une zone délimitée du point de vue naturel ou économique et visent à promouvoir la compensation écologique et la mise en réseau des biotopes. Cette condition est réputée réalisée pour :

- a. les améliorations foncières intégrales accompagnées de mesures de promotion de la biodiversité;
- b. les mesures visées à l'al. 1, dans le périmètre desquelles des améliorations foncières intégrales ne sont pas indiquées, mais qui exigent un important besoin de coordination, qui représentent un intérêt agricole d'importance régionale au moins et qui comprennent des mesures de promotion de la biodiversité.

6 Les constructions et installations situées dans la zone à bâtir ne sont pas soutenues ; font exception les infrastructures servant à des fins agricoles qui doivent être réalisées impérativement à l'intérieur ou en bordure d'une zone à bâtir.

7 Les crédits d'investissement ne sont octroyés que sous la forme de crédits de construction et de consolidation.

Art. 23 Coûts imputables et coûts non imputables

1 Les coûts suivants sont imputables en plus des coûts visés à l'art. 10:

- a. coûts d'acquisition de terrain en lien avec les mesures d'accompagnement visées à l'art. 15 jusqu'à huit fois la valeur de rendement agricole ;
- b. coûts des travaux géométriques lors de remaniements parcellaires, y compris les frais de piquetage et d'abornement, dans la mesure où ces travaux satisfont aux exigences minimales de la Confédération et qu'ils sont nécessaires pour reconnaître et exploiter les nouvelles parcelles ;
- c. indemnité unique de 1200 francs au plus par hectare versée aux bailleurs pour l'attribution à une organisation gérant les terrains affermés du droit de transmission des terrains d'affermage, pour autant que ceux-ci soient mis à disposition pour 12 ans.

2 Ne sont notamment pas imputables :

- a. les coûts résultant de travaux réalisés de manière non conforme au projet ou aux règles de l'art ;
- b. les coûts résultant d'une planification manifestement négligente du projet, d'une direction des travaux inadéquate ou de modifications non approuvées du projet ;
- c. les coûts d'acquisition de terrain qui ne sont pas visés à l'al. 1, let. a ;
- d. les indemnités à des personnes participant à l'entreprise pour des droits de conduite, de passage et de source et les indemnités similaires ainsi que les indemnités pour dommage aux cultures et pour inconvénients ;
- e. les coûts d'achat de mobilier et d'équipement intérieur des bâtiments ainsi que les coûts d'exploitation et d'entretien;
- f. les frais administratifs, jetons de présence, primes d'assurance et intérêts;
- g. en ce qui concerne l'approvisionnement en électricité, la contribution aux coûts de réseau pour le raccordement au réseau de distribution en amont.

3 Dans le cas des raccordements du service universel dans le secteur des télécommunications dans les lieux non desservis par une technique de télécommunication, seuls sont imputables les frais qui doivent être pris en charge par le client en vertu de l'art. 18, al. 2, de l'ordonnance du 9 mars 2007 sur les services de télécommunication⁹.

4 Dans le cas des installations de drainage et de l'amélioration de la structure et de la composition du sol, les coûts imputables représentent au maximum huit fois la valeur de rendement agricole du bien-fonds.

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 **OcADR**). Cela signifie qu'un regroupement de terres affermées est effectué si la majorité des propriétaires fonciers possédant plus de la moitié des terres y consent. 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

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

² 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 \(Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées / Marche à suivre

Les étapes d'un regroupement de terres affermées

La marche à suivre pour un regroupement de terres affermées dépend de la taille du projet. Si seules quelques terres sont concernées, le projet peut être mené sans recours à des experts externes, aux autorités cantonales ou à la Confédération. Les étapes présentées ci-dessous doivent cependant être respectées dans tous les cas (voir aussi Description détaillée / Déroulement d'un RTA).

Ci-après nous décrivons la marche à suivre pour un grand projet avec la création d'un syndicat (p. ex. RTA englobant tout le territoire communal) conformément aux phases de projet de la recommandation SIA 406 (Contenu et présentation de projets d'améliorations foncières). La terminologie et les procédures peuvent différer en partie d'un canton à un autre. Cette marche à suivre sert de fil de rouge et ne doit pas forcément être suivie/implémentée telle quelle.

Étude préliminaire

Une fois l'initiative / l'idée lancée (par l'organe responsable ou la commune) de regrouper les terres affermées, on procède à une analyse globale de la situation. Cette analyse sert à vérifier si le RTA convient ou s'il ne vaudrait pas mieux envisager une autre forme de remembrement (voir aussi les critères d'admission).

La clarification des points suivants peut aider à faire une première estimation de la nécessité d'un regroupement des terres affermées (liste non exhaustive):

- rapports de propriété et d'affermage, et proportion de terres affermées;
- situation / réalité des entreprises agricoles (p. ex. cessation d'exploitation, état du système d'irrigation/de drainage);
- conditions relatives à la nature et au paysage (ruisseaux, chemins ruraux, etc.);
- bases en matière d'aménagement du territoire (p. ex. plan directeur, plan d'affectation).

Une séance d'information sur l'étude préliminaire est organisée avec toutes les personnes concernées (exploitants et propriétaires fonciers). Puis, sur la base des données et documents disponibles, on établit les plans d'exploitation et év. d'aménagement du paysage (haies, exploitation agricole extensive, plan d'affectation paysage cultivé) ainsi que le registre des surfaces. Tant les propriétaires fonciers que les exploitants peuvent s'appuyer sur ces bases pour décider s'ils veulent participer. On pourra alors définir le périmètre du projet de RTA.

L'assemblée des participants constitue un syndicat; elle élit les organes (commission exécutive et commission de surveillance) et adopte les statuts. La commission exécutive choisit la direction technique du projet dans le cadre d'un appel d'offres public.

Le but de l'étude préliminaire est de formuler un mandat. Dans le cadre de cette étude, un plan global avec la présentation dans les grandes lignes des idées et des variantes du projet doit être établi. Une estimation approximative des coûts, l'urgence, l'intérêt et l'évaluation des mesures sont présentés dans un rapport technique. Les autorités (Confédération et cantonal) sont informées du projet. Elles décident si le projet a droit à une subvention, fixent le taux de contribution provisoire, définissent les exigences encore à remplir si nécessaire et formulent des suggestions.

Avant-projet / travaux géométriques

D'autres données encore sont recensées, analysées en détail et consignées dans le cadre de l'avant-projet. Les objectifs sont précisés et p. ex. divisés en objectifs agricoles et objectifs paysagers, et les mesures nécessaires arrêtées. L'ancien état (situation juridique de départ selon les baux) est relevé dans le détail et présenté sous forme de tableaux et de cartes. Des pédologues peuvent faire une estimation des sols ou une cartographie des prairies pour déterminer la valeur d'échange des terres. Le regroupement des terres affermées peut cependant aussi être effectué sans estimation et l'échange se faire sur la base de la superficie. L'ancien état doit être accepté par les parties concernées (p. ex. procédure de mise à l'enquête, contrat). Les baux sont résiliés.

Une fois franchies toutes ces étapes, le travail de nouvelle attribution des terres peut véritablement commencer. À cet effet, on questionne les agriculteurs sur leurs modes d'exploitation et leurs souhaits pour l'avenir. Les critères d'attribution sont déterminés par la commission et la direction technique en concertation avec les exploitants et les propriétaires intéressés. La direction technique élabore un premier projet de réattribution sur la base des principes retenus, de la documentation réunie et des souhaits exprimés. Ce projet est discuté avec les parties concernées et mis au propre. L'accord des parties est retenu par écrit (p. ex. contrat/accord de droit privé). Les nouvelles limites des

terres affermées sont abornées et de nouveaux baux à ferme et contrats d'entretien établis et signés. Les rapports d'affermage peuvent entrer en vigueur.

L'avant-projet contient un rapport sur les différentes étapes de la procédure et une estimation ajustée des coûts. Les registres et les plans des anciens et nouveaux états sont joints à la documentation soumise à la Confédération. La Confédération prend une décision de principe (concernant le droit aux subventions) et fixe le taux de contribution.

Projet / soumission

Comme il n'est généralement pas prévu de mesures de construction dans un regroupement de terres affermées, il n'est pas nécessaire de présenter un projet détaillé ni d'élaborer une soumission.

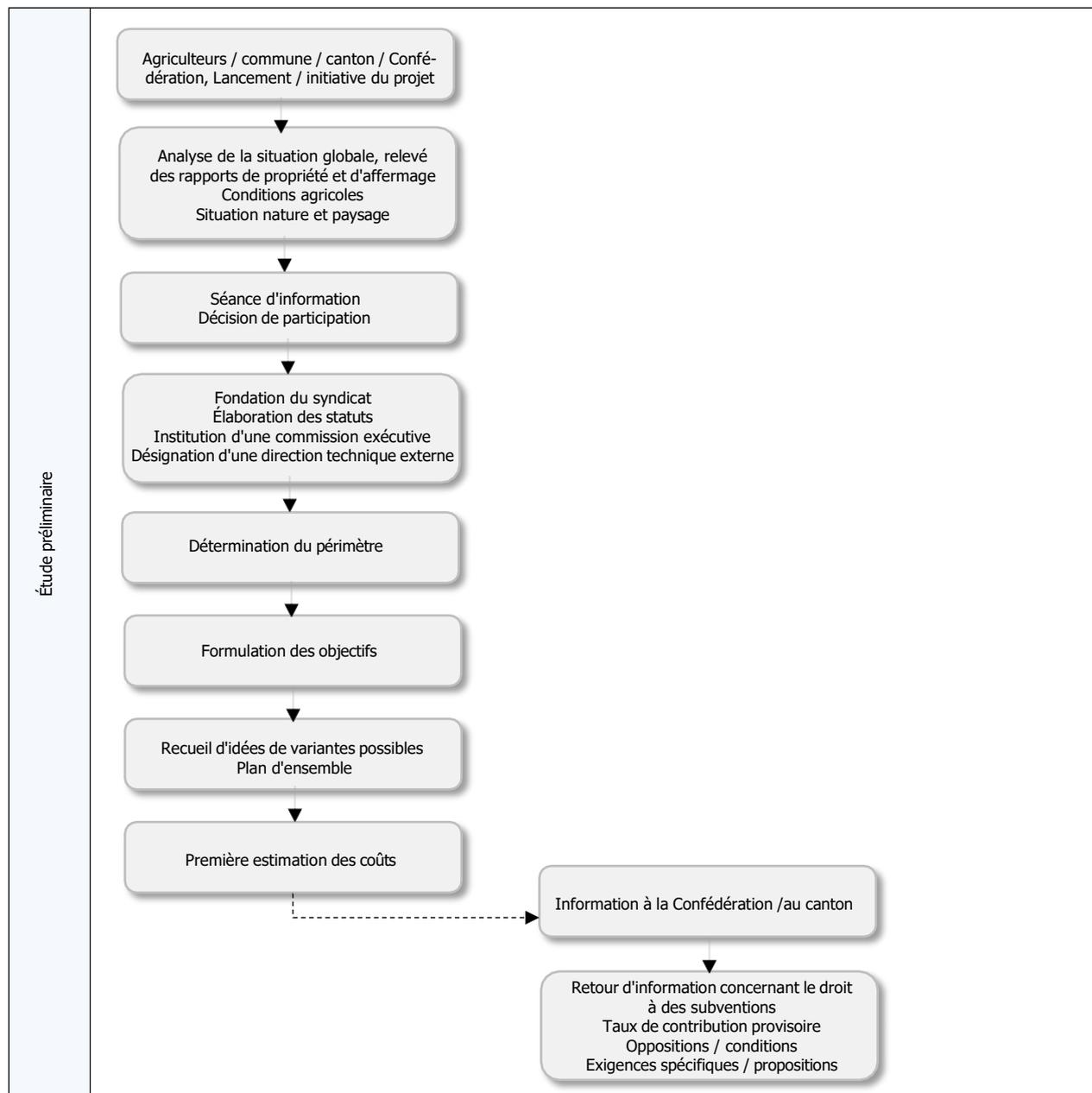
Clôture

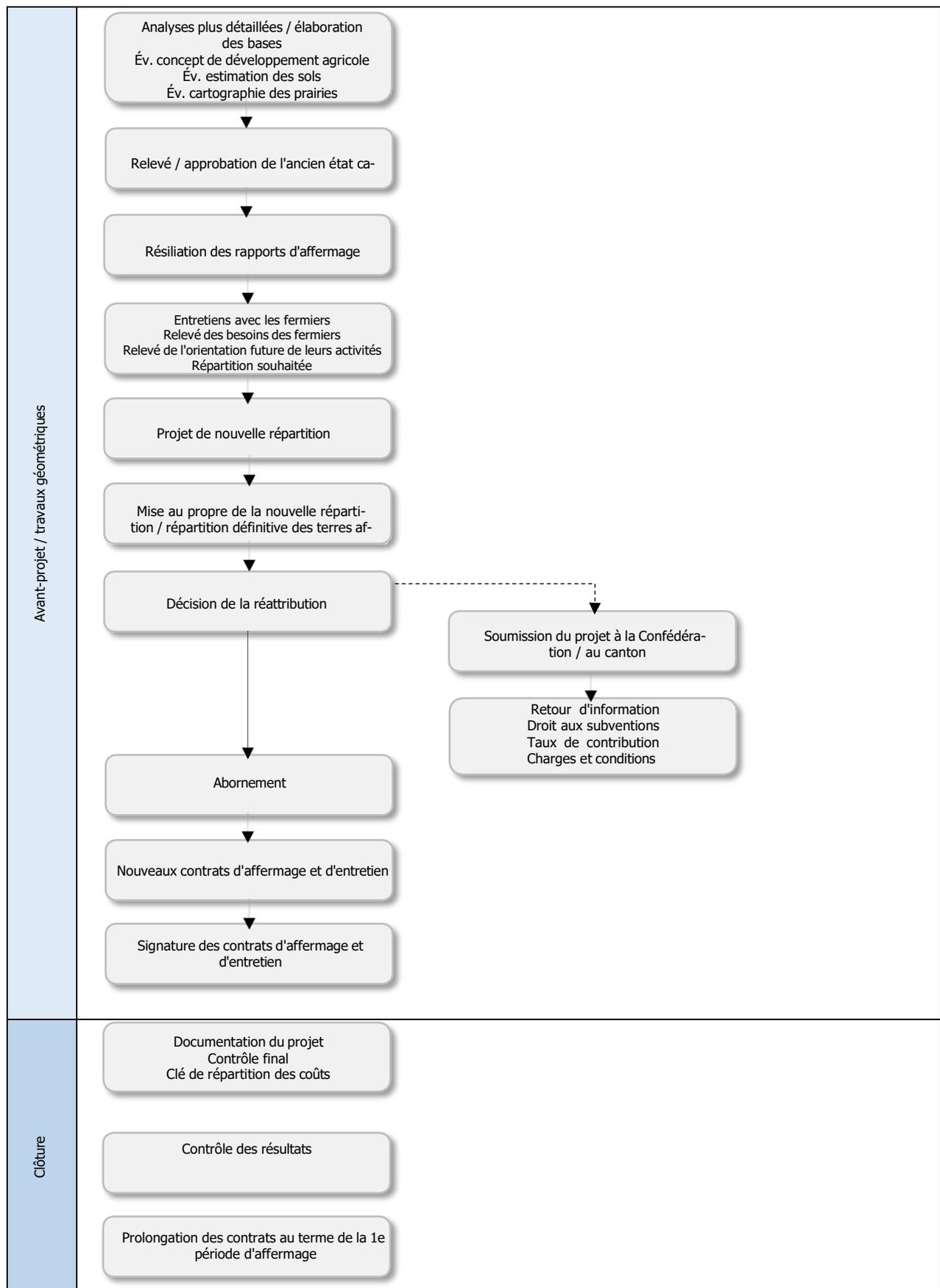
On réunit tous les documents et directives afférents à l'exploitation et à l'entretien et on établit un décompte final. Un contrôle des résultats et de l'entretien du nouvel état est effectué. Au terme de la première période d'affermage, les baux à ferme sont prolongés.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées – schéma du déroulement de la procédure





Stand: 15.10.2016

Regroupement de terres affermées / Durée

Durée d'un regroupement de terres affermées

La durée d'une procédure de regroupement de terres affermées ne peut pas être fixée de manière générale. Il est tout aussi difficile de déterminer la durabilité des effets d'un RTA. En raison de situations initiales, de parcours individuels et de contenus différents pendant l'élaboration du projet, compte tenu aussi de l'implication plus ou moins intense des participants, aucune déclaration généralement valable ne peut être faite à ce sujet. Chaque projet fonctionne à sa manière et est influencé par des facteurs externes (p. ex. des objections ou un changement de propriétaire) qui peuvent freiner le processus.

Durée des effets

Les bases légales fédérales prévoient une durée minimale de 6 ans pour un regroupement des terres affermées (loi sur le bail à ferme agricole). D'après de premiers exemples, il apparaît que les rapports d'exploitation ne changent guère à l'échéance des baux à ferme, faute de motifs de résiliation. Pour la réattribution de terres affermées par un pool, les baux à ferme sont conclus pour une durée de 12 ans au moins. Dans ce cas, les propriétaires/bailleurs reçoivent une indemnité unique de la Confédération de 1200 francs au plus par hectare.

Cette durée de 6/12 ans garantit aux exploitants qu'il ne devront pas changer de terres agricoles après peu de temps. Et pour la Confédération, des baux à ferme de 12 ans représentent une meilleure protection de son investissement dans les contributions allouées aux RTA. Dans des cas dûment motivés, des modifications peuvent être apportées aux baux avant l'échéance de la durée minimale, p. ex. si la phase d'exploitation met en lumière des potentiels d'amélioration.

Si un agriculteur cesse son exploitation, les terres libérées peuvent être réparties entre les agriculteurs restants. Aucun agriculteur n'est obligé d'assurer l'exploitation pendant les 6 ou 12 ans suivants s'il restitue au syndicat d'affermage l'entier des terres qui lui ont été attribuées. Cette condition est particulièrement importante pour les exploitants qui sont au seuil de la retraite au début du RTA et qui n'ont pas de successeur.

Durée de la mise en œuvre

Comparé à d'autres mesures d'amélioration structurelle, un regroupement de terres affermées peut être mis en œuvre rapidement, car il n'implique ni construction d'infrastructures ni remembrement de propriété. En outre, on peut généralement faire l'économie d'une estimation détaillée des sols (taxation des sols / cartes des prairies). L'échange de terres se fait sur la base de la superficie. Il ressort des premiers projets de RTA réalisés que la préparation d'un regroupement de terres affermées prend environ une année et la mise en œuvre environ deux ans. Les principaux facteurs d'influence sur la durée effective sont:

- les critères de la nouvelle attribution, ainsi que les relevés et évaluations nécessaires pour les déterminer;
- les dissolutions d'entreprise / changements de propriétaires;
- des influences extérieures telles que des divergences d'opinion.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées / Résolution des conflits

Situations critiques et mesures de prévention

Lorsque des individus travaillent ensemble, des problèmes de toutes sortes peuvent se présenter: des erreurs sont commises et des accords enfreints, des divergences de vues et des malentendus surviennent, etc. Ces choses arrivent et ne doivent pas forcément inquiéter, mais il est capital de réagir correctement pour éviter qu'un incident mineur ne se solde au final par un dysfonctionnement coûteux, ou qu'une dispute au sujet de telle ou telle situation s'éternise.

L'essentiel est une bonne culture de la discussion, autrement dit la capacité d'aborder même des sujets délicats de manière objective et respectueuse d'autrui et la volonté de s'écouter mutuellement avec sérieux. Une telle culture est importante aussi bien entre les participants au projet qu'entre les participants à un organe institué pour mettre en œuvre le projet (commission d'exécution d'un syndicat d'affermage, commune, etc.).

Il vaut la peine en outre de s'attaquer aux conflits potentiels à la source et de convenir à l'avance des mesures à prendre pour gérer les crises. Dans le cadre d'un projet de regroupement des terres, les **risques d'escalade typiques** concernent les sujets suivants:

- **Franchise:** les participants (bailleurs et fermiers) à un regroupement des terres affermées doivent émettre leurs souhaits et leurs avis de manière franche et compréhensible.

Potentiel de conflit:

- (impression d')inégalité de traitement dans le cadre de la nouvelle répartition des terres;
 - nouvelle répartition pas ou pas assez adaptée aux besoins d'exploitation
 - nouvel état pas de même qualité que l'ancien état
- (impression de) manque de possibilité de participation
 - souhaits et besoins pas ou pas assez pris en compte
 - critiques émises par rapport à la procédure pas ou pas assez prises en compte
- (impression d')inégalité de traitement dans le cadre d'une taxation des sols
 - mauvaise taxation pour ses propres terres – bonne taxation pour les terres des autres.

Mesures:

- implication précoce et intensive des participants dans la procédure;
- consignation par écrit des principes élaborés en commun concernant la procédure → critères d'évaluation des sols, critères de réallocation des terres, etc.
- de manière générale: bonne culture du dialogue (voir aussi → [Site Web: Théorie des conflits \(Lien\)](#))

- **Soin:** l'entretien soigneux des terres affermées fait partie des devoirs du fermier. Selon la loi (**LBFA**, art. 21a ss), le fermier doit exploiter la chose affermée avec soin et maintenir durablement la productivité du sol.

Potentiel de conflit:

- travail bâclé, mépris des conventions et des conseils, intolérance, attitude de donneur de leçons;
- négligence dans l'annonce de dommages, remise à plus tard de mesures d'entretien;
- précision maniaque, standards différents de qualité, etc.

Mesures:

- échanger franchement sur la qualité du travail, chercher ensemble à l'améliorer, convenir de marches à suivre et de routines d'entretien/soin et s'y tenir;
- au besoin, délégation du contrôle d'une exploitation correcte au syndicat, la commune (commission d'agriculture) ou un tiers neutre.

- **Participation à bien plaisir** : tant la participation à la procédure de RTA que la prise des nouvelles terres affermées se font sur une base volontaire – personne ne peut y être contraint.

Potentiel de conflit :

- refus de prendre les surfaces attribuées – abandon de participants et donc, automatiquement, solution plus mauvaise pour les participants restants;
- essai de certains d'imposer des revendications personnelles comme prix de leur accord.

Mesures:

- implication précoce et intensive des participants dans l'élaboration du projet de nouvelle répartition des terres;
- élaboration commune d'une convention de droit privé pour régler les étapes successives de la procédure, et plus particulièrement celle de l'acceptation du nouvel état;
- exclusion des participants non coopératifs en faveur d'une solution partielle mais bonne.

- ... et bien d'autres encore.

Plusieurs points de discordance peuvent se manifester simultanément. Une fois que la confiance a été altérée, d'autres motifs de crise se font jour rapidement et les choses s'enveniment. Corollaire: toujours aborder les conflits dès qu'ils apparaissent et les résoudre le plus rapidement et le plus complètement possible.

Pour en savoir plus sur la gestion de conflits:

- ▶ [Théorie des conflits \(→ Lien\)](#)

Offres de conseil pour la gestion de conflits dans le cadre d'un RTA:

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)

Regroupement de terres affermées / Modalités de sortie

Modalités de sortie d'un regroupement des terres affermées

Dans la plupart des cantons, le regroupement de terres affermées se fait sur une base volontaire. La procédure obligatoire telle que définie à l'art. 703 du code civil (CC) n'est pas applicable aux RTA (sauf en Valais). C'est pourquoi les propriétaires fonciers et les exploitants peuvent refuser de participer au projet ou se retirer. En règle générale, lorsqu'un projet de regroupement de terres affermées est mis en route, la direction technique ou l'organe exécutif du projet établissent une convention par laquelle les participants qui ont dit oui au projet s'engagent à participer. Dans ce cas, tant les exploitants que les propriétaires fonciers doivent accepter la nouvelle répartition des terrains affermés pour six ans au minimum (12 ans si elle est faite par un syndicat). À défaut d'une telle convention, les personnes impliquées peuvent à tout moment quitter le projet ou encore refuser la nouvelle répartition.

L'objectif numéro un de tous les intéressés est d'encourager le plus grand nombre possible d'agriculteurs à participer et d'éviter qu'ils ne se retirent par la suite. Une bonne planification, une solution optimale pour tous et une collaboration constructive permettent généralement d'atteindre cet objectif.

Dissolution du bail à ferme

Conformément à la loi sur le bail à ferme agricole, la durée du bail est de six ans au moins pour les immeubles agricoles (art. 7 LBFA). Le bail est reconduit pour une nouvelle période de six ans s'il a été conclu pour une durée indéterminée et n'a pas été résilié valablement (art. 8 LBFA).

La résiliation d'un bail à ferme doit se faire par écrit en observant un délai de congé d'un an pour la fin du terme convenu contractuellement. Si l'exécution du bail est devenue intolérable à l'une des parties pour des motifs importants, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant (art. 17 LBFA). Si un fermier veut cesser l'entreprise ou l'exploitation, le bailleur est libre de choisir un nouveau fermier, à moins qu'une solution de pool (syndicat) n'ait été choisie.

Dissolution du syndicat

Si une corporation de droit public a été constituée, les dispositions du code des obligations s'appliquent. Un syndicat ne devrait être dissout qu'une fois atteint le but de l'entreprise. La dissolution avant terme du syndicat et la révision des statuts sont néanmoins possibles (art. 888 CO). Le syndicat est dissout par décision de l'assemblée générale (art. 911 CO) prise à la majorité des deux tiers des voix émises (art. 888 CO).

Modalités de sortie du canton du Valais

En Valais, le caractère facultatif de la procédure RTA qui prévaut dans les autres cantons n'est plus de mise. Ici, un RTA est explicitement traité comme un remaniement parcellaire ordinaire (amélioration foncière intégrale) (art. 62c OcADR). Autrement dit: il est procédé à un regroupement des terres affermées si plus de la moitié des propriétaires fonciers détenant plus de la moitié de ces terres y consentent. Dans ce cas, tous les propriétaires fonciers et exploitants dans le périmètre sont obligés de participer à l'opération (art. 703 CC). En cas d'intérêt public prépondérant, un regroupement de terres affermées peut en outre être ordonné par le Conseil d'État. En vertu de cette législation cantonale, ni les propriétaires fonciers ni les exploitants ne peuvent refuser de participer à la procédure ni d'accepter le nouvel état. La seule option qui reste est de résilier le bail à ferme pour les termes fixés. La résiliation doit être faite conformément aux dispositions de l'art. 16 LBFA. Quant à une résiliation anticipée, elle n'est possible que si l'exécution du bail est devenue insupportable pour des raisons importantes.

Selon l'art. 43 de l'ordonnance sur l'agriculture et le développement rural (OcADR) du canton du Valais, «La dissolution du syndicat ne peut avoir lieu que lorsque le but de l'entreprise est atteint, à savoir après a) l'achèvement des travaux et leur reconnaissance officielle; b) l'inscription des droits réels acquis au registre foncier; c) la répartition et le paiement des frais; d) l'entretien et l'exploitation des ouvrages assurés; e) la liquidation des recours; f) la radiation des hypothèques légales.»

L'art. 44 OcADR règle la dissolution d'office du syndicat : «Lorsque le syndicat est insolvable, que les organes nécessaires à son bon fonctionnement ne peuvent plus être constitués ou si ceux-ci négligent gravement leurs devoirs, le Conseil d'État peut ordonner les mesures utiles pour réaliser le but de l'entreprise ou procéder d'office à la dissolution du syndicat et à la répartition des frais.»

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Bases légales \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(→ Lien\)](#)