

## Regroupement de terres exploitées / 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 exploitées (art. 23 al. 1b, **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 exploitées

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 exploitées, 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 RTE 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 exploitées et pour le soutien à des projets de RTE. 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. 23 spécifie les frais donnant droit aux contributions.

## Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS)

Etat au 1<sup>er</sup> 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 télécommunication<sup>9</sup>.

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