

# Séance d'information 2015 de l'ADPR: Comment assurer l'avenir de mon domaine affermé?

## Aspects économiques et juridiques

### Résumé

Jacques SCHAERRER, ing. agr. dipl. EPFZ

#### 1. L'avenir de l'agriculture vu sous l'angle économique

Au lieu d'un pronostic quelques tendances.

Pas de modèle standard, x possibilités.

Ce qui va disparaître: Centre d'exploitation au milieu du village, terres marginales (trop pentues, trop éloignées; reboiser, réserves naturelles, déréliction (v. Guide p. 43)).

Montagne: pas de grands changements, subventionnement incontesté, gain accessoire nécessaire.

Plaine: diminution du nombre de petites et moyennes exploitations (produits de niches, vente directe, chevaux en pension, activités para-agricoles, transformations (fromages, vins, etc.)).

Tendances: soit extensif avec grandes cultures + gain annexe, soit production laitière importante avec 1 ou 2 employés ou en communauté.

L'exploitation familiale reste, aussi avec des employés.

Cultures spéciales, porcheries et poulaillers "industriels": nécessitent beaucoup de capitaux et de la main-d'oeuvre bon marché.

Bio: risqué et nécessite beaucoup de main-d'oeuvre (Wwoofers: World Wide Opportunities in Organic Farming), plusieurs variantes (v. Guide p. 143).

Production animale: L'homme reste un omnivore; ruminants pour valoriser les herbages; porcs et volailles, bien que concurrents des humains pour la nourriture, sont intéressants comme transformateurs de déchets et de fourrages déclassés et en tant que fournisseurs de viandes avantageuses.

Remarque concernant l'écologie: Une agriculture respectueuse de l'environnement est certes un objectif important, mais ne peut pas être une exigence absolue.

L'humanité ne pourrait pas survivre dans une nature vierge. Modifier l'environnement n'est de ce fait pas un crime, mais une question de la mesure des interventions. Sous nos latitudes, il devient de plus en plus difficile de satisfaire les exigences contradictoires des consommateurs. Dans les zones où sévit la famine on ne se préoccupe pas du bonheur des poules. Les animaux de rente ne sont pas des peluches mais des fournisseurs de denrées alimentaires et de matières premières telles que le cuir ou la laine.

Exemple d'un pronostic: Swiss Agricultural Outlook; Tänikon 2015. Ce rapport montre l'évolution probable de notre agriculture d'ici 2024 en fonction des changements prévisibles des conditions cadres au niveau international et national. En résumé: peu de changement dans la répartition des cultures, sauf pour les betteraves sucrières à cause d'une pression sur le prix du sucre; l'effectif des vaches laitières va encore baisser, mais la production augmentera légèrement malgré une baisse du prix du lait; les vaches allaitantes resteront stable avec un prix de

la viande en léger recul; l'évolution des structures continuera au même rythme. Dans l'ensemble une certaine stabilité due aux mesures protectionnistes et aux paiements directs.

Concernant les paiements directs: il y a 2 sortes:

- publiques (PER), optimisation possible, c'est l'affaire du fermier
- commerce (Label), le bailleur peut s'y opposer

2 moyens pour gérer l'évolution: Innovation et diversification

Innovation: Progrès technique, incontesté (IA, transfert d'embryons, progrès par la sélection chez les animaux et les plantes, OGM?, insectes comme source de protéines pour l'alimentation animale, ...)

Diversification: Nouvelles branches de production, prudence! Produits de niches, de bons exemples sont rares!

## 2. Aspects juridiques, du point de vue du bailleur, avec le maintien du domaine comme objectif (donc ni affermage par parcelles, ni vente)

Que **doit** entreprendre le bailleur, que **devrait-il** faire et que **peut-il** faire?

### Il doit

délivrer la chose affermée dans un état approprié à son usage (art. 278, al. 1 CO).

Pas comme dans le droit du bail à loyer, v. Guide p. 127.

Le mode d'exploitation peut être convenu librement (p. ex. sans bétail, limite : interdiction de morcellement)

Cas particuliers: améliorations foncières, renaturation.

### Il devrait

effectuer les grosses réparations.

Les grosses réparations sont des travaux importants nécessaires au maintien à long terme de la valeur du bien affermé.

En cas de non-exécution par le bailleur: le fermier peut s'en charger à ses frais et exiger un dédommagement complet à la fin du bail (consignation du fermage pas possible).

On pourrait mettre l'entretien complet à la charge du fermier, moyennant une réduction du fermage (rare, v. Guide p. 127).

Conseil: ruraux plutôt NON, habitations OUI.

### Il peut (mais il ne doit pas forcément)

adapter le domaine à l'évolution technique;

la hausse du fermage est minime.

adapter les bâtiments aux exigences légales (v. Guide p. 129),

ne rien faire peut même être avantageux (v. ci-dessous et Guide p. 63).

agrandir le domaine par l'achat de terres; serait possible malgré la LDFR, conseil: plutôt NON.

assurer la transmission du patrimoine aux générations suivantes (propriété commune, indivision, surtout pas la copropriété, v. Guide p. 27).

## Solutions possibles:

Le fermier aimerait rationaliser (v. Guide p. 135 - 139):

Transformation ou nouvelle construction, uniquement avec l'accord écrit du bailleur, à préciser impérativement dans le bail.

Convention relative à un investissement réalisé par le fermier qui prévoit le dédommagement à la fin du bail; peut être fixé librement (une exception dans le droit du bail), exemple v. Guide p. 135.

Droit de superficie: si conclu pour un min. de 30 ans et inscrit au Registre foncier est considéré comme distinct et "permanent". Ce qui signifie que le fermier peut obtenir un prêt hypothécaire et des aides financières. Comme il s'agit d'un démantèlement, l'autorisation ne sera uniquement accordée si on présente un bail d'une durée identique (v. Guide p. 31 et 135). Conseil: 30 ans (le droit de préemption du propriétaire du fond n'est pas applicable!).

Attention: Ne pas bloquer les possibilités d'adaptations futures (béton?), si possible démontable, peut être exigé.

Le fermier aimerait diversifier:

En principe tout changement du mode d'exploitation nécessite l'accord du bailleur.

Une activité para-agricole autorisée par la LAT (v. Guide p. 181 - 185) n'est possible qu'avec l'assentiment du bailleur et permet une adaptation correspondante du fermage.

Vente directe, ne peut pas être interdite d'emblée, mais un magasin à la ferme n'est pas forcément apprécié.

Communauté d'exploitation: ne peut pas être interdite dans le bail, le fermier reste de toute façon responsable (mais ne doit pas évoluer vers un sous-affermage caché (v. Guide p. 103)), des échanges temporaires de parcelles par contre peuvent être interdits.

Extensification avec gain accessoire: Un gain accessoire ne peut pas être interdit dans le bail, mais comme il est généralement la conséquence d'une simplification du mode d'exploitation, le bailleur doit donner son accord. La nécessité d'un gain accessoire peut résulter d'une cause involontaire, p. ex. étables plus conformes, l'exploitation sans bétail s'impose, un gain accessoire est nécessaire. C'est peut-être un coup de chance pour le bailleur, car le domaine pourrait ainsi perdre sa qualité "d'entreprise", le logement sera loué à un loyer usuel et les terres au tarif "parcelles" (v. Guide p. 63)!