

# Sauvegarder des terres en fermage

**LE DROIT DE PRÉEMPTION DU FERMIER** En Suisse, 40 pour cent environ des surfaces des exploitations sont prises en fermage. Les dispositions de la loi sur le bail à ferme agricole protègent certes relativement bien le fermier, mais pas contre une vente éventuelle. En pareil cas, quels sont donc les droits du fermier?



Hans Imhof

Jacques Bizet\* est paysan. Il est fermier de l'hoirie Bertrand\* depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, date à laquelle il a repris son exploitation. Les trois frères Bertrand ont hérité de leurs parents, il y a vingt ans, les quatre hectares qu'ils louent à Jacques Bizet. Ils désirent maintenant s'en séparer et ont informé leur fermier de leur intention de vendre ces terres au plus offrant.

Jacques Bizet réfléchit à la manière de s'assurer l'exploitation de ces quatre hectares. Les ventes d'immeubles agricoles hors de la famille sont en effet soumises à autorisation. Cette dernière est délivrée si l'acheteur est exploitant à titre personnel et si le prix convenu n'est pas surfait. C'est l'autorité cantonale qui la délivre.

**Le privilège du fermier** Pour Jacques Bizet, cela signifie que le cercle des acquéreurs potentiels du terrain qu'il a pris en fermage est limité aux autres paysans. C'est déjà une concurrence suffisante. Mais il possède sur eux, en tant que fermier de ces 4 hectares, l'avantage de pouvoir faire valoir son droit de préemption à certaines conditions (art. 47 al. 2 LDFR). Ces conditions sont les suivantes:

- le bail conclu avec les héritiers Bertrand a atteint la durée minimale prévue par la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, soit au moins 6 ans.
- Jacques Bizet est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

La première condition est facile à vérifier. Dans le cas de Jacques Bizet, fer-

mier depuis 15 ans, elle est clairement remplie. La seconde condition est constituée de trois éléments d'importance égale:

1. **Entreprise agricole:** La condition la plus importante est que le besoin de main-d'œuvre de l'entreprise doit atteindre au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS). Les cantons ont la faculté de réduire la limite donnant droit à la reconnaissance du statut d'entreprise agricole à 0,75 UMOS. Dans le canton de Berne, la limite applicable aux zones des collines et de montagne est fixée à 0,8 UMOS. Pour juger si l'on est en présence d'une entreprise agricole, il faut encore vérifier le respect d'autres conditions. Dans un arrêt de 2003, le Tribunal fédéral a en effet jugé que l'on ne doit pas tenir compte du terrain pris en fermage dans le calcul de la limite de reconnaissance du statut d'entreprise agricole. Mais sans la surface louée et compte tenu de la correction de l'effectif de ses animaux, l'exploitation de Jacques Bizet dépasse 1 UMOS.
2. Jacques Bizet est seul propriétaire de son entreprise et remplit ainsi la seconde exigence. Il ne pourrait toutefois pas remplir la condition de la «disposition économique» s'il était fermier de son exploitation principale. Sous certaines conditions, en revanche, ce critère pourrait être rempli en cas de propriété commune.
3. Le rayon d'exploitation usuel fait l'objet d'interprétations différentes selon les cantons. Dans le cas de Jacques Bizet, les 4 hectares de terres en fermage sont contigus à son do-

maine. Ils sont par conséquent clairement situés dans le rayon d'exploitation usuel dans la localité.

Jacques Bizet remplit donc les conditions lui permettant d'exercer son droit de préemption. Pour autant qu'il dispose d'un solide compte en banque et qu'il soit décidé à mettre le prix pour ces terres, il peut considérer les intentions de vendre de l'hoirie Bertrand avec une certaine décontraction. En effet, contrairement aux descendants et aux parents, le droit de préemption du fermier ne permet pas à ce dernier de bénéficier de conditions préférentielles en matière de prix. Il devra payer le prix qu'un autre acheteur est prêt à mettre. Et pour 4 hectares, cela peut représenter une belle somme. En revanche, son droit de préemption met le fermier à l'abri d'éventuels arrangements financiers illégaux convenus hors contrat. S'il conclut un contrat avec un tiers, c'est le prix contractuel convenu qui sera déterminant.

**Transparence** Que se passerait-il si Jacques Bizet ne savait rien des intentions de ses propriétaires et se trouvait

## Prix d'achat

Un prix d'achat n'est pas surfait s'il ne dépasse pas de plus de 5% les prix de vente moyens de parcelles identiques enregistrés dans la région au cours des cinq dernières années (art. 66 LDFR). Les cantons peuvent porter ce pourcentage à 15% au maximum, ce qu'a fait le canton de Zurich. Selon la région et la qualité du terrain, les prix fluctuent dans une fourchette de 2 à 10 francs le mètre carré.

soudainement mis devant le fait accompli? En vertu de la loi, le vendeur de terres affermées est tenu d'informer les bénéficiaires d'un droit de préemption (art. 681a, al. 1 CC). Jacques Bizet dispose donc pour réagir (*lire l'encadré*) d'un délai de trois mois après qu'il a pris connaissance de la conclusion et du contenu d'un contrat conclu avec un tiers.

### Reprise

En cas de reprise du domaine, le reprenant doit régler la poursuite de l'exploitation des terres affermées. Lors de la reprise d'un contrat de bail existant, la durée effectuée par le prédécesseur est comptée. En cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail à ferme, le reprenant ne pourra faire valoir son droit de préemption qu'au bout de six ans.

toute connaissance des éléments essentiels (prix de vente) du contrat avec un tiers. La renonciation ne reste valable que si la vente à un tiers est réalisée dans les six mois. Une renonciation au droit de préemption convenue déjà lors de la signature du bail à ferme serait entachée de nullité.

Lorsque Jacques Bizet a renoncé à son droit de préemption, quels droits lui reste-t-il? Le principe voulant que «la vente ne rompt pas le bail» reste va-

cas, la situation du fermier est relativement défavorable. Le bail s'achève le 31 décembre 2013 et l'acheteur des quatre hectares peut le résilier au plus tôt pour le printemps 2013. Les deux parties pourraient s'entendre sur une résiliation au 31 décembre 2013, si bien que Jacques Bizet n'aurait droit à aucune indemnité. ■

\*Identités fictives



**Renonciation** Si Jacques Bizet sait qu'il ne peut ni ne veut financer le montant auquel la parcelle sera vraisemblablement vendue, il peut soumettre à l'hoirie Bertrand une offre qu'il juge raisonnable. Mais sans garantie de succès. S'il ne le fait pas, l'hoirie lui demandera vraisemblablement de renoncer d'avance à son droit de préemption. Une telle renonciation peut se faire devant un officier public (notaire) et en

**Le fermier peut faire valoir un droit de préemption auprès du bailleur, mais pas à un prix préférentiel.**

Photo: Mühlhausen/landpixel.de

lable. L'acheteur de la parcelle doit donc reprendre le bail à ferme conclu entre Jacques Bizet et l'hoirie Bertrand. Mais si l'acheteur est lui-même exploitant à titre personnel, il peut résilier le bail par anticipation moyennant l'octroi d'un délai d'un an au minimum. Jacques Bizet a droit à des dommages-intérêts (indemnisation de la perte de revenu) pour la période courant jusqu'à la fin ordinaire du contrat, qu'il doit demander à l'hoirie Bertrand. Dans notre

**Auteur** Hans Imhof est responsable du secteur conseil aux exploitations chez Agro Treuhand Rütli SA, Molkereistr. 23, 3052 Zollikofen, info@atruetti.ch ☎ 031 910 51 29

En cas de vente de terrain affermé ou de résiliation du contrat de bail, les agrofidiuciaires sont à disposition pour tout renseignement.  
www.satv-asaf.ch.

**INFOBOX**

www.ufarevue.ch

11 · 11