

Fermage licite

Combien faut-il payer pour un m² ?

Dans le cadre des contrats d'exploitation des parcelles contre rémunération, la loi sur le bail à ferme agricole s'applique aux vignes de plus de 1'500 m² et aux autres surfaces agricoles de plus de 2'500 m². Elle prévoit notamment les éléments suivants :

Fermage

Le montant du fermage d'une parcelle agricole est fixé par les deux parties et ne requiert aucune approbation, sauf si l'objet affermé est une entreprise agricole (et non seulement quelques parcelles).

1. Vignes

Les fermages globaux actuels se situent entre 70 et 95 cts par m² en moyenne pour des vignes en coteaux reconstituées aux frais du propriétaire et entre 35 et 60 cts par m² pour des vignes reconstituées par le locataire.

Il faut toutefois constater que, dans la réalité, des montants inférieurs sont appliqués pour les baux conclus ces derniers temps. Actuellement par exemple, pour des vignes reconstituées aux frais du propriétaire, les fermages se situent le plus souvent entre 40 et 80 cts par m² pour les cépages Chasselas, Pinot noir et Gamay et atteignent au maximum Fr. 1.20 pour des spécialités, suivant la grandeur et la facilité de travail des parcelles. Pour les vignes reconstituées par le locataire, ces valeurs tombent entre 20 et 40 cts par m².

2. Cultures fruitières, terres arables, prairies, cultures maraîchères

Les fermages des cultures fruitières se situent entre 10 et 25 cts en moyenne.

Celui des terres arables se situe entre 2 et 5 cts en moyenne, la prairie de plaine à 3 cts, la prairie de montagne entre 1 et 2 cts (au m²).

Le fermage des cultures maraîchères se situent entre 7 et 20 cts par m².

Procédure d'opposition

La loi sur le bail à ferme agricole donne la possibilité au bailleur ou au fermier de former opposition (auprès de la Chambre Valaisanne d'Agriculture) contre le fermage convenu pour un immeuble lorsque celui-ci est supérieur à la valeur licite

(art. 43 LBFA). Dans ce cas, un expert se rend sur la parcelle et estime la valeur licite du fermage sur la base de différents critères (situation de la parcelle, valeur du capital-plante, accès, mécanisation possibles, etc.).

La loi prévoit également que la convention relative au fermage est nulle dans la mesure où celui-ci dépasse le montant licite. Par ailleurs, les fermages versés en vertu d'une convention nulle peuvent être répétés dans un délai d'une année à compter de la fixation définitive du fermage, mais au plus tard dans le délai de cinq ans à compter du versement (art. 44 LBFA).

2 ans au maximum

Le délai pour former opposition a été modifié depuis le 1.1.2004. Il est d'au maximum deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée.

Blaise Fontannaz