



## MONTANTS INDICATIFS DU FERMAGE POUR CULTURES FRUITIÈRES

La loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 régit tous les aspects de location. L'article 36 stipule que le fermage est soumis au contrôle de l'autorité et qu'il ne peut dépasser la valeur licite. Pour déterminer le montant de location, l'ordonnance sur le calcul du fermage se réfère au guide d'estimation de la valeur de rendement édité en 1996. La Chambre Valaisanne d'Agriculture a calculé sur cette base des montants indicatifs pour le fermage des arbres fruitiers.

Pour estimer de manière précise un immeuble agricole, une expertise peut être demandée à l'office de consultation agricole (027/ 606.75.80).

1/ Location des **parcelles de pommiers ou poiriers en plaine**, en centimes par m<sup>2</sup>, terrain nu et capital-plante:

| Qualité de la parcelle :                            | Rendements denses<br>2000 arbres/ha |           | Palmettes, Fuseaux peu serrés<br>1200 arbres/ha |           |
|---|-------------------------------------|-----------|---|-----------|
|   | centimes/m <sup>2</sup>             |           | centimes/m <sup>2</sup>                         |           |
|   | moyenne                             | bonne     | moyenne   | bonne     |
| Terrain nu  | 7                                   | 9         | 7   | 9         |
| Capital-plantes                                     | 4                                   | 16        | 3   | 14        |
| <b>Fermage global, sans installation d'arrosage</b> | <b>11</b>                           | <b>25</b> | <b>10</b>                                       | <b>23</b> |

### Remarques

- Les montants indicatifs mentionnés ci-dessus correspondent à des moyennes. Le fermage doit être fixé en tenant compte notamment de la variété, du sol, de l'état de la culture, de l'âge des arbres et des investissements de départ.

Pour les cas sortant des normes ci-dessus, notamment les très hautes densités (plus de 3000 arbres/ha), des renseignements peuvent être obtenus auprès de la Chambre Valaisanne d'Agriculture.

- La location d'un logement éventuel ou d'installations spéciales facilitant le travail (installation fixe pour l'arrosage, la lutte contre le gel, le traitement) est calculée à part. La valeur de l'installation d'arrosage varie entre 5 et 16 centimes par m<sup>2</sup> selon l'âge de l'installation, l'état, l'entretien.

- Les charges liées à la propriété (impôt foncier, coût des améliorations foncières, taxe OPAV, taxe de reconstitution, etc.) sont supportées par le propriétaire.

- Le propriétaire prend à sa charge les grosses réparations (réparation des installations fixes telles que conduites, clôtures, etc.). Par contre, les frais d'entretien courant et les petites réparations sont supportées par le fermier conformément à l'usage local.

- Si aucun fermage supplémentaire n'est prévu pour les installations d'arrosage, les taxes d'irrigation sont à la charge du fermier.

## Fermage en cas de reconstitution

### a) Plantation reconstituée aux frais du propriétaire

Les frais de reconstitution et d'entretien (fournitures et main d'oeuvre) durant les premières années sont à la charge du propriétaire. Un accord tenant compte notamment de la densité doit être négocié entre le bailleur et le fermier.

### b) Plantation reconstituée entièrement aux frais du fermier

Aucun fermage n'est dû pour l'amortissement du capital-plantes, si le fermier prend à sa charge la totalité des frais de reconstitution et d'entretien de la jeune plantation. Dans ce cas, le contrat devrait être conclu pour une durée de 15 ans au moins.

### Montants indicatifs

|   | <b>Rendements denses<br/>2000 arbres/ha</b> |           | <b>Palmettes, Fuseaux peu serrés<br/>1200 arbres/ha</b> |           |
|---|---|-----------|---|-----------|
|   | <b>centimes/m<sup>2</sup></b>               |           | <b>centimes/m<sup>2</sup></b>                           |           |
| Qualité de la parcelle :  | moyenne                                     | bonne     | moyenne   | bonne     |
| <b>Terrain nu + valeur<br/>des aménagements</b><br>(selon Art.9 al. 2 lit. a OCF) | <b>8</b>                                    | <b>15</b> | <b>8</b>  | <b>15</b> |

### 2/ Location des **parcelles d'abricotiers (coteau)**, en centimes par m<sup>2</sup>.

| Qualité de la parcelle : | moyenne  | bonne     |
|--------------------------|----------|-----------|
| Terrain nu               | 2        | 3         |
| Capital-plantes          | 5        | 8         |
| <b>Fermage global</b>    | <b>7</b> | <b>11</b> |

Pour les plantations denses d'abricotiers en plaine, des renseignements peuvent être obtenus auprès de la Chambre Valaisanne d'Agriculture.