

Adaptation des fermages

Entré en vigueur le 1^{er} avril 2018, le nouveau Guide fédéral d'estimation a notamment eu pour effet d'augmenter les valeurs de reprise. Il a également eu pour corollaire de faire augmenter la valeur des fermages licites.

Le fermage d'une entreprise agricole (> 1.0 UMOS sur Vaud actuellement) se calcule en tenant compte d'un pourcentage de la valeur de rendement, ainsi que l'indemnisation des charges du bailleur pour les aménagements et installations.

C'est l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, qui a été adaptée en même temps que le Guide d'estimation, qui fixe le pourcentage de la valeur de rendement dont il est tenu compte. Il se monte actuellement à 3.05 % au lieu des 3.50 % précédents. Ladite ordonnance détaille aussi sur quelles bases les charges du bailleur sont indemnisées.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble agricole (parcelle), le fermage de base correspond à 7 % de la valeur de rendement, auquel il faudra ajouter un supplément pour les avantages généraux que procure au fermier l'affermage complémentaire, voire d'autres suppléments (meilleur regroupement des terres par exemple).

En cas de modification de la valeur de rendement, comme c'est le cas actuellement avec la révision du Guide, voire en cas de modification durable de l'immeuble ou de l'entreprise, en lien par exemple avec des améliorations foncières, des modifications de surface, d'une construction nouvelle ou d'une démolition, chacune des parties peut demander la révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage pour le début de l'année de bail suivante.

Le fermage d'un immeuble agricole ne nécessite pas d'approbation par l'autorité (Commission d'affermage). Toutefois, le Département en charge de l'agriculture peut former opposition dans les deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après adaptation du fermage, si le fermage convenu, qui aura été porté à sa connaissance, est surfait. La Commission d'affermage statuera et ramènera alors le fermage au montant licite. Les nouveaux fermages indicatifs peuvent être consultés sur le site de l'Etat de Vaud où il est mentionné une fourchette allant de CHF 250.-/ha pour des pâturages dans les Préalpes à maximum CHF 850.-/ha pour des champs labourables en zone de plaine.

Quant au fermage d'une entreprise agricole, le bailleur doit le soumettre à l'approbation de l'autorité dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à partir de l'accord conclu avec le fermier, modifiant le fermage.

Rappelons pour conclure que la durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles, de six ans au moins pour les immeubles agricoles et de douze ans au moins pour les vignes, et qu'une durée plus courte n'est valable que sous certaines conditions et avec l'accord de l'autorité cantonale.

Estimapro Sàrl
Pierre Guignard



**Vous souhaitez déterminer le fermage d'une parcelle ou de votre domaine ?
Contactez-nous !**

estimapro@prometerre.ch

021 614 24 22