

Section 3 Fermage d'un immeuble agricole

Art. 6 Eléments constitutifs du fermage

Le fermage licite le plus élevé d'un immeuble agricole comprend:

- a. le fermage des terres (art. 7 et 8);
- b. le fermage des aménagements de cultures permanentes (art. 9);
- c. le fermage des bâtiments (art. 10).

Art. 7 Fermage des terres (terrains viticoles et pâturages non compris)

¹ Le fermage licite le plus élevé des terres comprend le fermage de base, corrigé compte tenu des conditions locales, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation elle-même.

² Le fermage de base comprend le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur et un supplément pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire (art. 38, al. 1, LBFA). Il s'élève à 7 % de la valeur de rendement des terres correspondant à l'éloignement et accès, note 4, conformément à l'annexe de l'ODFR^{10,11}

³ Pour tenir compte des conditions locales particulières, c'est-à-dire des structures et des conditions d'exploitation prévalant dans une région ou une partie de région, l'autorité cantonale concédante peut réduire ou augmenter le fermage de base jusqu'à concurrence de 15 %. La réduction ou l'augmentation vaut lors de chaque fixation d'un fermage dans la région ou la partie de région concernée.

⁴ Des suppléments de 15 % au plus accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation (art. 38, al. 2, LBFA), peuvent être ajoutés au fermage résultant de l'application des al. 2 et 3, lorsque l'immeuble:

- a. Permet au fermier de mieux regrouper ses terres;
- b. Est bien situé par rapport à l'exploitation du fermier, notamment si la distance à parcourir et la différence d'altitude entre ledit immeuble et l'exploitation sont minimes.

Art. 8¹² Fermage des terrains viticoles

Le fermage licite le plus élevé des terrains viticoles comprend le fermage de base correspondant à 5,2 % de la valeur de rendement des terres, et corrigé compte tenu des conditions locales définies à l'art. 7, al. 3, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'art. 7, al. 4.

Art. 9¹³ Fermage des cultures permanentes

¹ Le fermage licite le plus élevé des cultures permanentes affermées séparément, comprend le fermage des terres (art. 7 et 8) et celui des aménagements, y compris l'infrastructure de base.

² Le fermage des aménagements comprend:

- a. le pourcentage de la valeur de rendement: celui-ci correspond en règle générale à 3,05 % de la valeur moyenne de rendement des cultures permanentes; cette valeur moyenne varie entre 50 et 55 % de la valeur de rendement obtenue lors de la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures;
- b. l'amortissement prévu à l'art. 4, al. 2, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur.

³ Le fermage licite le plus élevé de l'infrastructure de base est calculé conformément aux art. 3 et 4, al. 1, let. b.

Art. 10¹⁴ Fermage des bâtiments

¹ Le fermage licite le plus élevé des bâtiments d'exploitation, affermés séparément, est calculé conformément aux art. 3 et 4, al. 1, let. b.

² Le fermage des logements correspond au loyer qui pourrait être en fait obtenu, frais accessoires non compris.