

Droit du bail

Prévoir la fin du bail

En Suisse, la quasi-totalité des agricultrices et des agriculteurs loue des terres en fermage. Alors que dans certains cas l'objet affermé se limite à quelques ares, pour d'autres, le fermage porte sur un domaine entier. Mais quelle que soit la chose louée, un jour ou l'autre le bail arrive à son terme. Comment et quand faut-il préparer cette échéance? Dans quel état doit-on remettre la chose affermée?



Cadio Pericin

En début de bail, la tendance est généralement au beau fixe entre les deux parties. Dès le départ, il faut néanmoins être conscient que le bail se terminera tôt ou tard. Avant même l'entrée en jouissance du bail, il est donc judicieux de tout mettre en œuvre pour disposer de bonnes conditions en vue de l'expiration du contrat. Si tel n'est pas le cas, le fermier risque bien d'être privé des fruits de son travail. Les préparatifs pour la fin du contrat de bail doivent donc intervenir avant même que le bail devienne effectif.

Privilégier la forme écrite

Un contrat de bail peut être conclu par oral, voire tacitement. Bien que l'affermage d'immeubles agricoles ne requière pas de contrat de bail écrit, la forme écrite est cependant recommandée. Le montant du fermage d'une entreprise agricole étant soumis à autorisation, l'autorité compétente exige généralement un contrat de bail écrit. Un contrat de bail écrit inclut notamment un descriptif de la chose louée, le montant du fermage et le début du bail. Lorsque les parties concluent des accords spécifiques, comme une durée de bail plus longue, la forme écrite est quasiment indispensable, pour des motifs de preuve.

Le fermier devrait être particulièrement prudent lorsqu'il accepte de prendre à sa charge des coûts de réparation allant au-delà de l'entretien

ordinaire. Il devrait bien réfléchir à l'âge qu'aura le bâtiment en fin de bail et aux investissements qu'il faudra consentir en fin de bail ou lorsque ce dernier arrivera à expiration. En l'absence de dispositions spécifiques pour régler cette question, le fermier devra réaliser des investissements dont il ne tirera plus aucun avantage.

Etat des lieux en début de bail

La loi sur le bail à ferme agricole (LBFA) part du principe qu'en l'absence de dispositions contraires, l'objet affermé a été remis en parfait état de fonctionnement et de propriété en début de bail. Comme cela n'est toutefois souvent pas le cas, une fois que le bail arrive à son terme, le fermier est souvent obligé de nettoyer et de réparer des choses qu'il n'avait pourtant pas louées dans cet état.

Le fermier, en particulier, a donc tout intérêt à établir un état des lieux lorsqu'il entre en jouissance de la chose affermée. L'état des lieux peut s'appuyer sur des photos et des commentaires écrits. Il convient également de vérifier la présence de bornes, l'existence et l'état des clôtures permanentes et la présence des adventices. L'état général et le niveau de propreté des bâtiments doivent aussi être mentionnés. Etablir un état des lieux prend du temps. Mais ce sera autant de temps économisé en fin de bail: ainsi, l'estimation de l'état de l'objet affermé au

moment de l'entrée en jouissance ne sera pas source de controverses.

Idéalement, les deux parties devraient établir ensemble l'état des lieux. Si le bailleur s'y refuse ou qu'il n'en a pas le temps, le fermier devrait l'établir seul et le remettre au bailleur avec accusé de réception ou le lui envoyer par lettre recommandée. Agriexpert recommande de procéder à l'état des lieux au cours de la première semaine suivant l'entrée en jouissance de la chose affermée.

En cours de bail

Il est judicieux de conserver tous les documents et reçus de paiement en lien avec la chose louée jusqu'à l'échéance du contrat de bail. Pour les contrats qui n'ont pas été conclus par écrit, les reçus des indemnités de fermage permettent par exemple de déterminer quand le bail a commencé.

Les rénovations, les modifications ou les améliorations apportées à la chose affermée et qui dépassent le cadre de l'entretien légal ou de l'entretien convenu contractuellement requièrent l'autorisation écrite du bailleur. Si le fermier décide par exemple de transformer à ses frais le bâtiment, il doit préalablement demander le consentement écrit du

Ceux qui établissent un état des lieux initial ont une bonne raison d'avoir le sourire: cela permet d'éviter des conflits. Photo: stockphoto.com





Les modifications apportées à la chose affermée requièrent l'autorisation écrite du bailleur. Photo: stockphoto.com

Sous quelles conditions un contrat de bail peut-il être résilié de manière anticipée ?

- Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant (art. 17 LBFA). Sont considérées comme circonstances graves les différends graves entre les parties lorsqu'elles vivent par exemple sur le même domaine, les problèmes de santé du fermier ou l'utilisation de la chose affermée pour un usage public. Le désir du bailleur d'exploiter à nouveau personnellement l'objet loué ne constitue pas une circonstance grave au sens de l'article 17 de la LBFA. Par expérience, on sait qu'il est très difficile de faire valoir une résiliation anticipée pour différends graves et qu'il faut disposer de preuves attestant l'existence de tels différends.
- Le bailleur peut résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrite du bailleur, le fermier...
 - ... continue à ne pas respecter l'obligation d'exploitation visée à l'art. 21a LBFA;
 - ... continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 22, al. 3, LBFA;
 - ... ne remet pas la chose affermée en l'état antérieur dans un délai raisonnable, s'il a procédé à une rénovation ou à une modification selon l'art. 22a LBFA sans le consentement écrit du bailleur. (voir art. 22b LBFA)
- En cas de décès du fermier, ses héritiers et le bailleur ont le droit de donner congé par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant (art. 18 LBFA).
- Lorsque des terres affermées sont transmises à une autre personne dans le cadre d'une remise d'exploitation, le bailleur peut refuser la transmission du bail au reprenant (voir art. 19 LBFA).
- Si des immeubles affermés sont compris dans une réunion parcellaire ou un regroupement de terres affermées et que le mode d'exploitation subit de ce fait une modification notable, chacune des parties a le droit de résilier le bail par écrit pour la prise de possession du nouvel état (art. 20 LBFA).

Lorsqu'une résiliation extraordinaire du bail est attaquée en justice et que le tribunal ne l'approuve pas, la résiliation extraordinaire est considérée comme nulle.

propriétaire. Si tel n'est pas le cas, le fermier encourt le risque que le contrat de bail soit résilié de manière anticipée. En fin de bail, le bailleur qui n'a pas donné son consentement ne sera par ailleurs pas obligé de dédommager le fermier pour les modifications et les améliorations apportées. Le bailleur peut même exiger que le fermier rétablisse l'état antérieur, ce qui générera des coûts supplémentaires pour ce dernier. Quelle que soit la forme du contrat de bail, les deux parties devraient convenir d'un plan d'amortissement des travaux réalisés par le fermier. Ainsi, en fin de bail, il sera plus simple de calculer la valeur résiduelle des investissements réalisés par le fermier.

Résiliation orale non valable

Selon l'article 16 de la LBFA, la résiliation du contrat de bail n'est valable que pour autant qu'elle ait été adressée par écrit. L'intéressé peut demander à ce que la résiliation soit motivée. Par conséquent, une résiliation orale n'a aucune valeur juridique.

Quand la résiliation intervient longtemps avant l'arrivée à expiration du bail ou que la date de fin de bail mentionnée dans la lettre de résiliation est erronée, il n'est pas rare que l'intéressé oublie de déposer auprès de l'autorité compétente une demande de prolongation de bail dans le délai imparti, à savoir dans un intervalle de trois mois après réception de la résiliation. Or ce délai de trois mois doit impérativement être respecté. Si ce n'est pas le cas, toute prolongation du contrat de bail devient caduque. Dans le cas d'une résiliation ordinaire, la prolongation de bail peut varier entre trois et six ans.

Viser une restitution correcte

Au moment d'être restitué à son propriétaire, l'objet affermé doit être fonctionnel et propre. L'entretien normal doit avoir été assuré et pouvoir être prouvé. Le fermier ne pourra renoncer à des mesures relevant de l'entretien courant que pour autant que des défauts correspondants

aient été documentés avant l'entrée en jouissance du bail. Les indemnités de fermage doivent avoir été versées dans leur intégralité.

Restituer l'objet affermé en bon état de propreté et de fonctionnement peut prendre beaucoup de temps. La charge de travail qui en découle ne doit pas être sous-estimée. Lorsque cela implique l'intervention de tierces personnes, il est d'autant plus recommandé d'organiser à temps tous les travaux nécessaires. L'absence ou le déplacement de bornes de marquage requiert ainsi la présence d'un géomètre. Le nettoyage de la grange impliquera éventuellement la location d'une plateforme élévatrice. Il faudra aussi commencer à vider à temps la fosse à purin.

Avant de restituer un domaine entier à son propriétaire, il est conseillé de prendre contact avec lui et de le faire assez tôt. En effectuant un tour de l'exploitation avec le bailleur, le fermier pourra convenir de l'état dans lequel la ferme doit être restituée et les éléments qui devront éventuellement être remis en l'état antérieur. Agriexpert a constaté que même lorsque les rapports entre les parties se sont détériorés, les efforts consentis par le fermier pour que le bail se termine correctement sont souvent récompensés par une plus grande souplesse de la part du bailleur. Bien préparée, la restitution de l'objet affermé à l'expiration du bail devrait pouvoir se dérouler sans grande difficulté. Grâce aux accords clairs passés entre les deux parties et à la documentation exhaustive des investissements, les exigences du fermier concernant la valeur résiduelle de ses investissements ne seront pas remises en question. ■

Auteur

Cadio Pericin, ing. agr. dipl. EPF,
Agriexpert USP, Laurstrasse 10,
5201 Brugg

Agriexpert propose des modèles de
contrats de bail ☎056 462 51 11 ou
info@agriexpert.ch