

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtételle

t +41 32 420 74 00
f +41 32 420 74 01
secr.ecr@jura.ch

FERMAGES INDICATIFS 2018

A. ENTREPRISES AGRICOLES

B. TERRES AGRICOLES

C. PATURAGES D'ESTIVAGE

Fermages indicatifs valables dès le 1^{er} avril 2018 et jusqu'à nouvel avis

Autorité compétente et bases légales

Conformément à la loi fédérale sur le bail à ferme (LBFA), l'Ordonnance sur les fermages (Oferm) ainsi que la loi introductive sur le bail à ferme (LiLBFA), le Service de l'économie rurale est l'autorité compétente pour :

- approuver les accords prévoyant une durée inférieure à la durée légale minimale ;
- autoriser l'affermage par parcelles ;
- approuver le fermage d'une entreprise agricole ;
- constater dans quelle mesure le fermage d'une entreprise peut être modifié ;
- former opposition au fermage d'un immeuble agricole.

A. ENTREPRISES AGRICOLES

Principes d'approbation

Le bailleur doit soumettre le contrat de bail conclu par écrit avec le fermier pour approbation au Service de l'économie rurale (art. 42 LBFA), ceci dans les 3 mois à compter du début du bail. Si le fermage de l'entreprise agricole sous contrat est surfait, l'autorité d'application le ramène au niveau du fermage licite.

Il sera demandé que tous les nouveaux contrats d'affermages de domaines agricoles et les demandes d'adaptation de bail, basées sur les articles 10 à 12 LBFA, fassent l'objet d'une expertise de la valeur de rendement par un expert.

Calcul

Le fermage licite (= maximum) d'une entreprise agricole est constitué d'un fermage de base et des indemnités des charges du bailleur (art. 37 LBFA) :

Fermage de base =	3.05% x	valeur de rendement	(art. 3 Oferm),
+ Indemnité des charges du bailleur :			(art. 4 al. 1 Oferm)
Sol :	1.10% x	valeur de rendement	
Bâtiments d'exploitation :	6.50% x	valeur de rendement et	
	29.00% x	valeur locative	
Logement du chef d'exploitation :	3.60% x	valeur de rendement et	
	43.00% x	valeur locative	

B. TERRES AGRICOLES

Principes d'application

Le Service de l'économie rurale est l'autorité compétente pouvant apprécier si le fermage d'un immeuble agricole dépasse ou non le niveau maximal fixé par la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA) et l'Ordonnance sur les fermages (Oferm).

Il formera opposition contre les fermages surfaites dont il a connaissance au Juge administratif. Les valeurs indiquées dans cette publication sont une référence indicative pour les fermiers et bailleurs désirant se faire une idée concrète de la valeur d'affermage d'une parcelle agricole, ceci en fonction de critères existants, simples et objectifs.

En cas d'incertitude ou de litige entre bailleur et fermier, une expertise des lieux et de/des objet(s) en question sera exigée et permettra de déterminer la valeur de rendement avec précision.

Calcul

Le fermage d'un immeuble agricole (art. 38 LBFA) est constitué des éléments suivants :

Fermage de base

Le fermage de base dépend du fermage initial et des éventuelles déductions de pente et de grandeur du Guide d'estimation de la valeur de rendement :

Fermage de base (déductions évent. Inclues) : 7.0% x valeur de rendement	(art. 7 al. 2 Oferm),
+ Supplément pour circonstances locales particulières (selon la zone de production)	(art. 7 al. 3 O. ferm)

Fermage de base total

Fermage licite

Le fermage licite est composé du fermage de base total additionné des éventuels suppléments suivants :

Max + 15% si l'objet permet au fermier de mieux regrouper ses terres	(art. 7 al. 4 Oferm),
Max + 15% si l'objet est bien situé par rapport à l'exploitation du fermier	(art. 7 al. 4 Oferm),

Autres suppléments

D'autres suppléments, selon les circonstances, peuvent être rajoutés au fermage licite :

Max + 15% pour prolongation de longue durée (durée en plus minimale : 15 ans)	(art. 13 Oferm).
---	------------------

Fermages en vigueur

L'introduction dès le 1^{er} avril 2018 du Guide d'estimation 2018 de la valeur de rendement et la modification des pourcentages de valeur de rendement inscrits dans l'Oferm ont conduit à revoir la publication des fermages indicatifs des terres agricoles selon le [tableau indicatif des fermages licites](#) figurant en annexe.

C. PATURAGES D'ESTIVAGE

Non soumis aux dispositions LBFA

Conformément à l'art. 3 LiLBFA, les pâturages d'estivage correspondant à des droits de jouissance inaliénables ne sont pas soumis aux dispositions du bail à ferme.

Soumis aux dispositions LBFA

Les autres pâturages d'estivages présents dans le canton et inscrit comme pâturage d'estivage aux paiements directs restent soumis à la LBFA et l'Oferm. Ce faisant, les dispositions du Guide d'estimation de la valeur de rendement (onglet estivage) s'appliquent, notamment celles liées à l'opposition contre un éventuel fermage surfait.

Références

Il n'est pas publié de fermage indicatif pour l'instant. En cas de demande, le fermage licite des pâturages d'estivage concernés fera l'objet d'une estimation voire d'une visite des lieux.