



# Aide-mémoire sur l'affermage forestier





## Principe

L'objet d'un bail à ferme est la chose, i.e. la forêt (et non le travail).

## Aspects légaux

En principe, le bail à ferme agricole n'est pas valable pour la forêt. Ce sont donc les articles 275ss. du code des obligations qui constituent la base légale.

L'affermage n'est pas une jouissance selon l'art.770 du code civil, car il n'y a en l'occurrence pas de mutation. Les lois forestières suisse et cantonales ne comprennent pas de dispositions relatives à l'affermage.

Aucune base légale ne permet d'exiger une autorisation de la Confédération ou d'un canton pour les contrats d'affermage forestier.

## Le bail à ferme

Dans le bail à ferme le bailleur s'engage à confier l'usage d'une chose à un preneur de bail et à lui en laisser percevoir les produits contre un fermage. Dans le cas d'un affermage forestier, la chose est la forêt. Les produits sont ceux de l'exploitation de la forêt au sens large. En font partie aussi bien le bois brut que, par. ex. les indemnisations pour les tâches de protection de la nature et du paysage. L'enjeu principal et spécifique d'un bail à ferme forestier consiste à tenir compte de la croissance de la forêt. Alors que le développement d'un peuplement s'étend souvent en Suisse sur un siècle et plus, un bail à ferme ne porte que sur une portion de cette durée. Il s'ensuit des conflits d'intérêt entre le propriétaire de forêt (bailleur) et l'exploitant (fermier). Alors que ce dernier a intérêt à valoriser au maximum la forêt durant la période d'affermage, le propriétaire raisonne à long terme, avec des objectifs qui s'inscrivent sur des générations.

Compte tenu de ces conditions, l'affermage doit être conçu de telle sorte que:

- La planification (stratégique) à long terme soit en mains du bailleur.
- Le preneur de bail soit responsable de la planification (opérationnelle) à court terme.

## Contenu du bail à ferme

### 1. Parties contractantes

Les **bailleurs** sont les propriétaires forestiers.

Le **fermier** peut être une institution (commune, bourgeoisie, corporation) ou un entrepreneur forestier.

Comme tout ne peut pas être réglé dans le contrat d'affermage, la confiance est essentielle, avant tout pour l'exploitation. Le bailleur a intérêt à ce que le fermier soit suffisamment compétent. C'est pourquoi le bailleur devrait tenir compte du niveau de formation et d'organisation du preneur à bail.

### 2. Début et durée de l'affermage



Pour des raisons pratiques, le commencement de l'affermage doit coïncider avec le début de l'année forestière.

La durée de l'affermage est limitée vers le haut par la prise de risque d'entreprise du fermier et vers le bas par la durée d'exploitation minimale exigée par le bailleur dans la perspective d'un rendement durable. Une période inférieure à 10 ans ne devrait pas être envisagée.

Si un plan de gestion existe (par. ex. plan d'exploitation, plan économique), la durée de planification doit absolument être prise en considération dans les réflexions sur l'affermage.

### 3. Résiliation

Le délai de résiliation est d'un an au minimum.

Prolongation du bail à ferme. Si les deux parties reconduisent tacitement le bail à ferme, la durée supplémentaire doit osciller entre 3 et 6 ans.

### 4. Fermage

La détermination du fermage est une condition préalable à l'affermage.

Le fermage peut être une somme forfaitaire ou être fixé en fonction d'une quantité variable (par ex. en pourcent du chiffre d'affaires ou en francs par m<sup>3</sup> de bois abattu). Le fermage tient à la fois compte des dépenses du bailleur et de la rémunération correspondants à la valeur de rendement de l'objet loué. La détermination du rendement est tout sauf simple dans un cas particulier (cf. Lignes directrices pour l'estimation de la valeur d'une forêt).

Coûts accessoires: si d'éventuels coûts accessoires (par. ex. contribution à l'entretien de chemin, impôt foncier, charges de périmètre, contribution au triage forestier etc.) ne sont pas réglés par contrat, ils sont à la charge du bailleur. Une modification du fermage n'est possible que si elle est réglemantée dans le bail à ferme

### 5. Objet de l'affermage

Terrains: extraits du registre foncier, cartes de peuplement et cartes forestières doivent être jointes en annexe.

Bâtiments: comme les bâtiments ne sont pas l'objet de l'affermage (affermage= exploitation et usage, location = seulement usage d'une chose), ils doivent être explicitement exclus du contrat d'affermage.

Droits: droit pour une utilisation conforme au contrat. D'éventuelles contributions de tiers résultant de l'exploitation font partie des revenus de l'utilisation et reviennent au fermier.

Charges: il faut entendre d'une part les servitudes et charges foncières inscrites au registre foncier et d'autre part les devoirs de gestion relevant de la Loi sur les forêts.

Inventaire: selon le CO, si des provisions sont comprises dans le bail, chacune des parties est tenue d'en remettre à l'autre un inventaire exact, signé, et de participer à une estimation contradictoire.



Bien qu'il s'agisse effectivement de provisions dans le cas des peuplements forestiers, leur inscription dans le contrat est sujet à caution pour les raisons suivantes :

Il est pratiquement impossible d'évaluer objectivement la valeur d'un peuplement. La valeur de la forêt et les bases d'évaluation varient au fil du temps. Un inventaire n'a de sens que si l'on peut comparer le début et la fin de l'affermage.

## 6. Exploitation

Comme le développement à long terme de la forêt dépend essentiellement de l'exploitation, il faut consacrer une attention toute particulière à ce point du contrat.

Les règles d'exploitation permettent au bailleur de déterminer comment atteindre les objectifs stratégiques. Du point de vue du fermier cependant, ces prescriptions limitent la liberté d'entreprise. L'objet du bail à ferme est exploité selon différents critères. Certains visent les objectifs du développement durable de la forêt (par. ex. les soins), d'autres privilégient le court terme (par ex. l'exploitation). Fermier et bailleur ont des priorités différentes.

On distingue fondamentalement deux formes d'exploitation:

**Exploitation ordinaire:** gestion, soins, plantation, protection forestière, infrastructure.

**Exploitation extraordinaire:** après de grands phénomènes naturels. Il n'est pas possible de poser des règles pour les mesures à prendre à l'issue de tels événements non prévisibles. La procédure, en revanche, doit figurer dans les règles d'exploitation.

## 7. Assurances

Le fermier est responsable de tous les dommages causés par son activité de preneur de bail (accident, responsabilité civile) Le bailleur a intérêt à conserver une assurance pour la responsabilité du propriétaire d'ouvrage.

## 8. Fin de l'affermage

Les art. 299 ss. CO règlent la restitution de la chose.

A la fin du bail, le preneur de bail doit restituer la chose, avec tous les objets portés à l'inventaire, dans l'état où ils se trouvent.

Contrairement à la location, cela signifie que les installations apportées par le fermier et durablement fixées à l'objet de l'affermage, ainsi que les arbres encore sur pied ne peuvent pas être emmenés.

## 9. Procédure en cas de différends

En cas de divergences, les parties doivent d'abord s'adresser à un expert. La voie juridique ne doit être empruntée que si ce dernier ne parvient pas à régler le différend.

Le for juridique est le lieu de la chose affermée.