
LOI **221.313**
d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à
ferme agricole
(LVLBFA)
du 10 septembre 1986

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA) ^[A]

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

^[A] Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)

Chapitre I Alpages et pâturages (art. 3 LBFA)

Art. 1 ³

¹ L'affermage des alpages et des pâturages qui forment des exploitations d'estivage est soumis aux dispositions relatives au bail des entreprises agricoles. La durée initiale du bail et le calcul du fermage sont toutefois soumis aux dispositions relatives au bail des immeubles agricoles.

² La charge en bétail pour le calcul des fermages correspond à la charge usuelle fixée en application de l'ordonnance fédérale du 29 mars 2000 sur les contributions d'estivage (OCest) ^[B].

^[B] Ordonnance du 14.11.2007 sur les contributions d'estivage (RS 910.133)

Art. 2

¹ Par exploitation d'estivage, il faut entendre un alpage ou un pâturage, équipé pour la garde du bétail, qui forme une unité distincte et est exploité durant la période d'estivage uniquement.

Art. 3

¹ Pour le surplus, l'affermage des alpages et pâturages est régi par le droit fédéral (art. 1er, al. 3, LBFA) ^[A].

^[A] Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)

³ Modifié par la loi du 17.09.2002 entrée en vigueur le 29.11.2002

Chapitre II Droit de préaffermage des descendants (art. 5 LBFA)

Art. 4 Obligation du propriétaire

¹ Celui qui entend donner à ferme une entreprise agricole est tenu, sous peine de dommages et intérêts, d'en informer préalablement par écrit ses descendants, en leur indiquant les conditions du contrat.

Art. 5 Revendication

¹ Si un descendant entend exploiter lui-même et en est capable, il se déterminera par écrit dans les trente jours dès réception de la communication.

Art. 6 Désignation du fermier

¹ Si plusieurs descendants s'annoncent, le propriétaire désigne celui auquel il affermera l'entreprise.

² Si aucun descendant ne s'annonce dans le délai prescrit, le propriétaire peut affermer l'entreprise à un tiers.

Art. 7 Conciliation

¹ Si aucun des descendants n'obtient le bail sollicité, chacun d'entre eux peut adresser une requête écrite de conciliation au préfet dans le délai péremptoire de trois mois, dès le jour où il a reçu la communication indiquée à l'article 4.

² Le descendant écarté peut contester la capacité du descendant désigné selon la même procédure.

Art. 8 Compétence du juge ⁴

¹ Pour apprécier l'aptitude à exploiter, le juge tient compte aussi des capacités du conjoint ou du partenaire enregistré.

² S'il doit fixer les conditions du bail, il prend en considération l'intérêt des deux parties, l'usage local et l'avis de l'autorité de contrôle des fermages; s'il doit se prononcer sur le montant du fermage, sa décision tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 42 de la loi fédérale ^[A].

³ Le juge rejette l'action notamment si des circonstances particulièrement graves ne permettent pas d'imposer cet affermage.

^[A] *Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

Art. 9 Absence ou rejet d'action

¹ Si le descendant dûment avisé n'a pas saisi le préfet dans le délai prescrit ou si son action est rejetée, le propriétaire est en droit d'affermage à un tiers.

⁴ Modifié par la loi du 19.12.2006 entrée en vigueur le 01.01.2007

Art. 10 Mention au registre foncier

¹ Pour être opposable aux tiers, le droit de préaffermage doit être mentionné au registre foncier conformément à la loi fédérale ^[A].

² Si le propriétaire afferme l'entreprise à un tiers, nonobstant la mention, le titulaire dispose d'un délai péremptoire de deux mois pour saisir le juge dès le jour où il a appris l'existence du bail.

³ Les articles 8 et 9 sont applicables.

^[A] *Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

Art. 11 Conséquences de l'admission de l'action

¹ Si l'action du descendant est admise, le tiers entré en jouissance doit quitter l'entreprise au plus prochain terme de printemps ou d'automne.

² Le bailleur répond du dommage causé au tiers par l'éviction de celui-ci.

Chapitre III Vignes (art. 9 LBFA)

Art. 12 Durée initiale

¹ La durée initiale des baux à ferme portant sur des vignes et des champs de pieds-mère est de douze ans au moins.

Art. 12a Emphytéose ⁶

¹ Le bail à ferme agricole portant sur des vignes, des arbres fruitiers ou d'autres cultures spéciales, attaché à un droit de superficie principal (art. 678, al. 3 CC ^[C]) ou le droit de superficie sur de telles cultures qui doit être assimilé à un bail à ferme agricole (art. 1, al. 2 LBFA ^[A]) est réputé avoir la même durée que le droit de superficie convenu entre parties.

² Il n'est pas tacitement prolongé selon l'article 8, alinéa 1, lettre b) LBFA.

^[A] *Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

^[C] *Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210*

Chapitre IV Autorités compétentes (art. 53 LBFA)

Art. 13 Commission d'affermage

a) Attributions

¹ La Commission d'affermage est l'autorité administrative compétente pour:

- a.** approuver une durée réduite de bail ou de reconduction (art. 7 à 9 LBFA ^[A])
- b.** autoriser l'affermage par parcelle (art. 30 à 32 LBFA)

⁶ Modifié par la loi du 16.12.2009 entrée en vigueur le 01.01.2011

- c. statuer sur l'opposition contre l'affermage complémentaire (art. 33 à 35 LBFA)
- d. approuver le fermage d'une entreprise (art. 42 et 44 LBFA)
- e. statuer sur l'opposition contre le fermage d'un immeuble (art. 43 et 44 LBFA)
- f. rendre une décision en constatation (art. 49 LBFA).

^[A] *Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

Art. 14 b) Composition ⁵

¹ La Commission d'affermage se compose de cinq à sept membres nommés par le Conseil d'Etat pour la durée d'une législature, dont au moins un représentant des bailleurs et un représentant des fermiers. La commission s'adjoit un secrétaire-juriste pour la rédaction de ses décisions.

² La Commission d'affermage délibère valablement dès que trois de ses membres sont présents.

Art. 15 Département en charge de l'agriculture ⁵

¹ Le Département en charge de l'agriculture^[D] est l'autorité compétente pour :

- a. former opposition contre l'affermage complémentaire (art. 33, al. 4 LBFA ^[A]) ;
- b. donner un préavis à la Commission d'affermage quant à l'approbation du fermage d'une entreprise (art. 42 et 44 LBFA) ;
- c. former opposition contre le fermage d'un immeuble (art. 43 LBFA) ;
- d. exercer un contrôle général de l'application des chapitres 3 et 4 LBFA.

² Il a en outre un droit de recours contre toutes les décisions prises par la Commission d'affermage.

³ Le Département en charge de l'agriculture peut déléguer à une organisation professionnelle agricole, par convention, les tâches administratives liées à l'activité de la Commission d'affermage.

^[A] *Loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2)*

^[D] *Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud*

Art. 16 ... ¹

Art. 17 ... ¹

Art. 18 Commission préfectorale de conciliation

a) Attribution

¹ La Commission préfectorale de conciliation tente la conciliation dans les cas d'exercice du droit de préaffermage des descendants, ainsi que dans les cas de demande de prolongation du bail (art. 15, al. 3, et 26 à 28 LBFA ^[A]).

⁵ Modifié par la loi du 12.12.2007 entrée en vigueur le 01.01.2008

¹ Modifié par la loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

Art. 19 b) Composition

¹ La Commission préfectorale de conciliation est composée du préfet et de deux assesseurs choisis parmi les personnes représentatives, l'une des fermiers, l'autre des bailleurs.

² Ces assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat pour fonctionner dans l'ensemble du canton.

Art. 20 Autorité judiciaire

¹ Les litiges relevant de l'autorité judiciaire sont tranchés par le président du tribunal d'arrondissement, quelle que soit la valeur litigieuse.

Chapitre V Procédure (art. 47 LBFA)

Art. 21 Devant la Commission d'affermage

¹ Pour saisir la Commission d'affermage, la partie requérante adresse à son président une requête écrite et motivée.

Art. 22 ⁵

¹ La Commission d'affermage ordonne les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, faisant notamment procéder d'office aux expertises nécessaires.

² Pour les requêtes concernant le fermage d'une entreprise, elle demande un préavis au Département en charge de l'agriculture .

Art. 23 ^{1, 2}

¹ Le recours doit être interjeté par acte écrit, adressé en trois exemplaires à la Commission d'affermage dans les trente jours suivant la notification de la décision (art. 50, al. 1, LBFA ^[A]).

² L'acte de recours doit être motivé; il indique les conclusions du ou des recourants et les mesures complémentaires d'instruction requises.

⁵ Modifié par la loi du 12.12.2007 entrée en vigueur le 01.01.2008

¹ Modifié par la loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

² Modifié par la loi du 27.02.1991 entrée en vigueur le 01.07.1991

Art. 24 ... ¹

Art. 25 ... ¹

Art. 26 ... ¹

Art. 27 ... ¹

Art. 28 ... ¹

Art. 29 ... ¹

Art. 30 **Devant la commission préfectorale de conciliation** ^{5, 6}

¹ En matière de baux à ferme agricoles, la tentative de conciliation s'opère devant la commission préfectorale de conciliation.

² ...

Art. 31 ... ^{5, 6}

Art. 32 ... ⁶

Art. 33 **b) Autres litiges** ⁶

¹ Les litiges afférant au droit de préaffermage (art. 4 et suivants) sont tranchés par le président du tribunal d'arrondissement qui peut s'adjoindre le concours de deux experts pour le jugement au fond.

² Le for est fixé impérativement au lieu de situation de la partie économiquement la plus importante de l'entreprise agricole.

Chapitre VI Emoluments et frais administratifs

Art. 34 ²

¹ La Commission d'affermage perçoit un émolument de 20 à 500 francs, exceptionnellement jusqu'à 1000 francs.

² ...

Art. 35

¹ Les frais de chancellerie et d'expertise peuvent être ajoutés aux émoluments.

¹ Modifié par la loi du 18.12.1989 entrée en vigueur le 01.07.1991

⁵ Modifié par la loi du 12.12.2007 entrée en vigueur le 01.01.2008

⁶ Modifié par la loi du 16.12.2009 entrée en vigueur le 01.01.2011

² Modifié par la loi du 27.02.1991 entrée en vigueur le 01.07.1991

Art. 36

¹ Les témoins cités sont indemnisés conformément au tarif des frais judiciaires civils ^[E] .

^[E] *Tarif du 28.09.2010 des frais judiciaires civils (BLV 270.11.5)*

Art. 36a Dispositions transitoires ⁵

¹ Le découpage territorial prévu aux articles 1 à 11 de la loi du 30 mai 2006 sur le découpage territorial ^[F] est applicable dès le 1^{er} janvier 2008.

² Les causes pendantes à cette date sont transmises à la commission de conciliation compétente selon le nouveau découpage territorial

^[F] *Loi du 30.05.2006 sur le découpage territorial (BLV 132.15)*

Chapitre VII Dispositions finales

Art. 37

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 27, chiffre 2, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

⁵ Modifié par la loi du 12.12.2007 entrée en vigueur le 01.01.2008