



Fermages

Quand et comment faut-il les adapter?



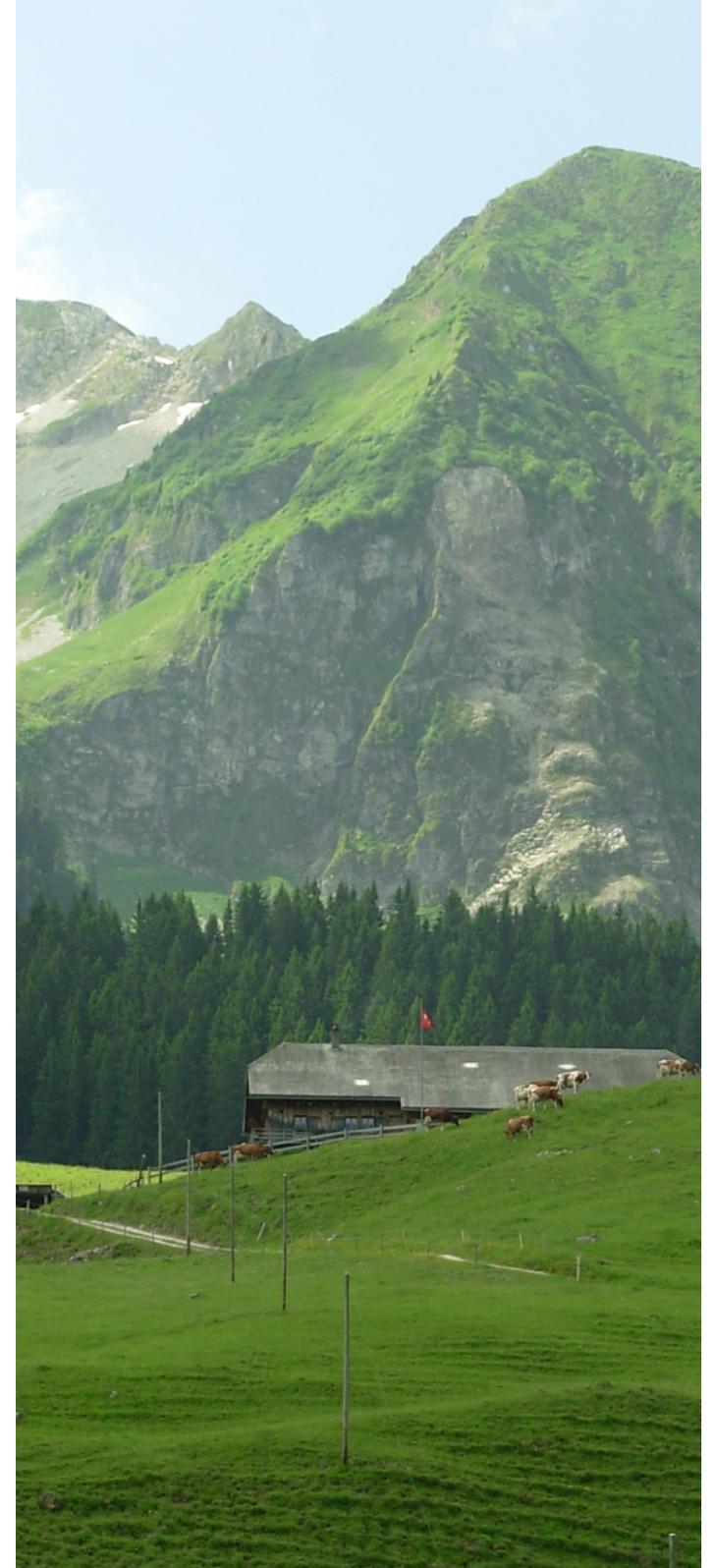
Bases légales

Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA):

- Durée de 6 ans, renouvelable pour 6 ans (art. 7 et 8)
- Résiliation avec un préavis de 12 mois minimum (art. 16)
- Fermage ne pouvant dépasser la mesure licite (art. 36)

Loi d'application de la loi fédérale du 4.10.1985 sur le bail à ferme agricole (LVLBFA):

- Fermage soumis à l'approbation de l'autorité (Commission d'affermage) (art. 1 et 13)



Comment se calcule un fermage?

Selon l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricole (OFerm)

Fermage du pâturage

+

Fermage des bâtiments

Dépend de:

- Accès
- Qualité du pâturage
- Risques naturels
- Entretien des clôtures
- Disponibilité en eau
- Autres charges (drainages, servitudes,...)

Dépend de:

- Capacité (surface des pièces, places dans les étables, ...)
- Degré d'équipement / confort
- Age
- Etat d'entretien





Quand adapter le fermage?

En cas de changement des normes de calcul

- Normes actuelles depuis avril 2018
- Le mode de calcul a changé => pas de conversion simple depuis une ancienne taxation

En cas de travaux

- Adaptation possible, mais sans dépasser le fermage maximum licite!
- Pas de répercussion au prorata du coût des travaux

Le nouveau fermage doit être soumis à l'approbation de la Commission d'affermage

Impact de travaux sur le fermage

Amélioration de l'approvisionnement en eau

- 45 PN, vaches allaitantes
- Chalet 3 pièces + étable peu utilisée (confort moyen, bon état)
- Manque d'eau chronique (citerne au chalet et un couvert de citerne dans le pâturage)

Fermage maximum licite 6'410.-

- pâturage 3'404.-
- bâtiment 3'006.-

env. + 4%

+ 255.-

Travaux effectués:

- Création d'un étang
- Bassins supplémentaires

Fermage maximum licite 6'665.-

- pâturage 3'659.-
- bâtiment 3'006.-



Impact de travaux sur le fermage

Rénovation du chalet (toiture, création salle de bain)

- 45 PN, vaches allaitantes
- Chalet 3 pièces, cuisine, WC dans un coin de l'étable
- Etable peu utilisée

Chalet ancien, toiture tôle en mauvais état

Fermage maximum licite 5'767.-

- pâturage 3'404.-
- bâtiment 2'363.-

env. + 20% **+ 1'173.-**

Travaux effectués:

- Remplacement de la couverture
- Création d'une salle de bain (douche)

Fermage maximum licite 6'940.-

- pâturage 3'404.-
- bâtiment 3'536.-



Sources d'information

Site internet de l'Etat de Vaud

*[www.vd.ch/themes/economie/agriculture-et-viticulture /
developpement-de-lespace-rural/fermages-et-bail-a-ferme-
agricole](http://www.vd.ch/themes/economie/agriculture-et-viticulture/developpement-de-lespace-rural/fermages-et-bail-a-ferme-agricole)*

- Fermages indicatifs et modèles de contrat
- Formulaire de requête à la Commission d'affermage

DGAV, secteur de l'économie rurale

info.bailaferme@vd.ch

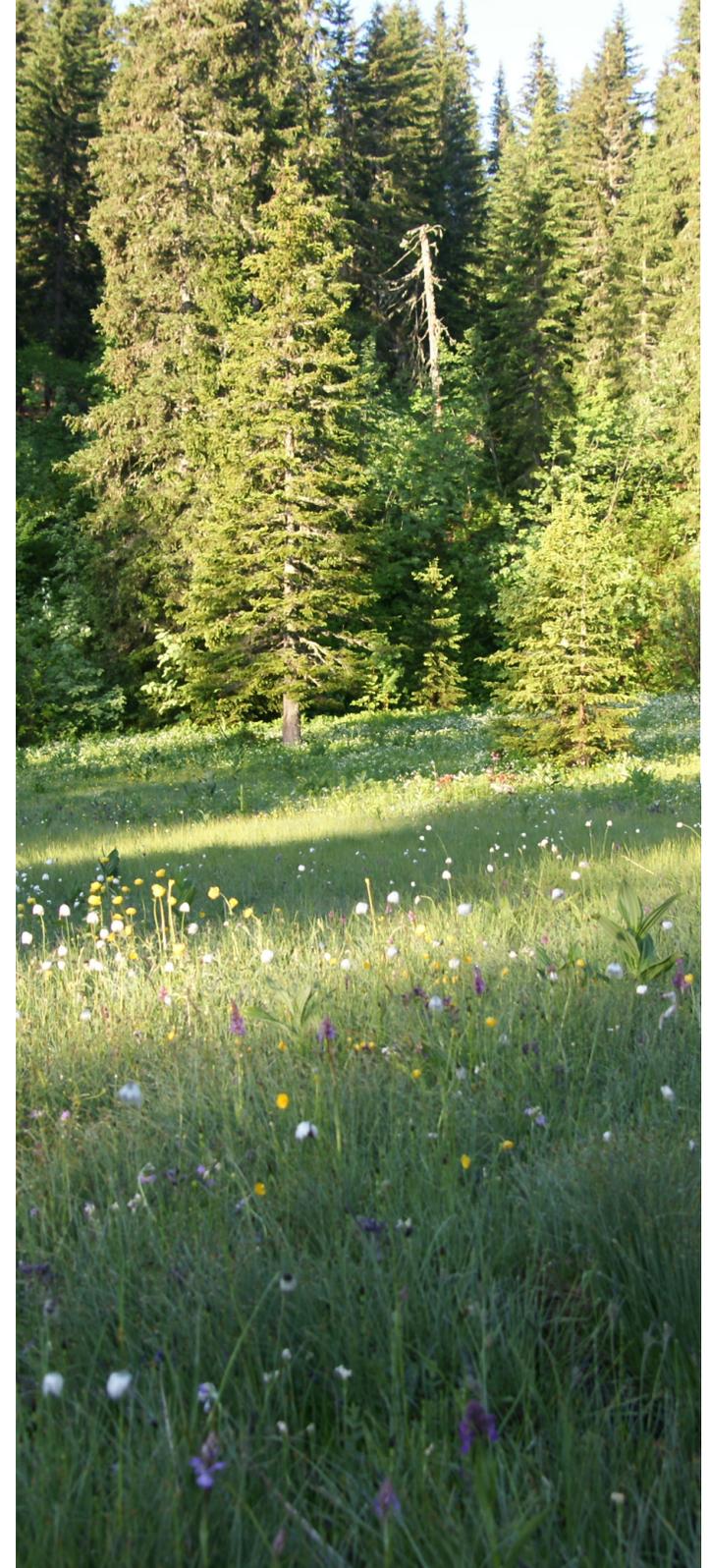
Commission d'affermage

021/614.24.26

Estimapro Sàrl

021/614.24.22

- Renseignements téléphoniques généraux (gratuit)
- Expertise de calcul du fermage maximum
(env. 2'000.- à 3'000.- pour un estivage)



A scenic landscape photograph featuring a meadow with a small pond in the foreground. The pond reflects the surrounding greenery and a dense forest of evergreen trees in the background. The sky is bright, and the overall scene is peaceful and natural.

Merci de votre attention!

Photographies: J-F Dupertuis / S Lauper