

Loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LALBFA)

du 24.02.1987 (version entrée en vigueur le 01.01.2022)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA);

Vu le message du Conseil d'Etat du 7 octobre 1986;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

1 Dispositions générales

Art. 1 Objet

¹ La loi fixe les dispositions d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (ci-après, la loi fédérale).

Art. 2 Champ d'application

¹ La loi s'applique au bail à ferme agricole selon l'article premier de la loi fédérale, quelle que soit l'affectation des biens-fonds selon les dispositions en matière d'aménagement du territoire.

² L'aliénation à titre onéreux de récoltes sur pied (fleuries) est un contrat analogue à l'affermage, pour autant que l'aliénateur n'ait pas effectué d'avances de cultures (LBFA art. 1 al. 3).

³ L'article 2 al. 1 et 3 de la loi fédérale est en outre applicable.

Art. 3 Principes

¹ Les contrats de bail à ferme sont, en principe, conclus de gré à gré.

² La mise aux enchères ou en soumission n'est autorisée que si le montant maximal des offres a été préalablement fixé par l'autorité compétente au sens de l'article 21 et porté à la connaissance des intéressés à l'ouverture des enchères ou lors de la mise en soumission.

³ Si plusieurs enchérisseurs ou soumissionnaires offrent le prix maximal fixé, le bailleur choisit librement le fermier parmi eux.

⁴ Les dispositions de la section 2 sont réservées.

2 Droit de préaffermage et droit préférentiel

2.1 Droit de préaffermage des descendants du bailleur

Art. 4 Titulaires – En général

¹ Lorsqu'une entreprise agricole est à affermer, les descendants du bailleur ont un droit de préaffermage s'ils veulent exploiter eux-mêmes et en sont capables.

² Pour apprécier l'aptitude du titulaire du droit de préaffermage, on prend en compte également l'aptitude de son conjoint ou de son partenaire enregistré.

³ Le droit de préaffermage devient caduc si le rapport contractuel de bail avec le descendant est insupportable pour le bailleur du fait de circonstances graves.

Art. 5 Titulaires – A l'égard des tiers

¹ Le droit de préaffermage n'est opposable aux tiers que s'il est mentionné au registre foncier.

² La mention est opérée par le conservateur, sur requête du titulaire ayant apporté la preuve de son identité et de son âge.

³ Le descendant qui a 18 ans révolus peut demander la mention de son droit sans le consentement de son représentant légal.

Art. 6 Exercice

¹ Le bailleur est tenu d'informer sans délai ses descendants de la conclusion du bail avec un tiers et du contenu du contrat.

² Le titulaire du droit de préaffermage fait valoir son droit par avis écrit au bailleur dans les trente jours qui suivent sa prise de connaissance du contrat, mais au plus tard dans les trois mois dès l'entrée du tiers en jouissance.

Art. 7 Reconnaissance

¹ Le droit de préaffermage est reconnu si le bailleur ne l'a pas contesté par écrit auprès de celui qui l'a invoqué, avec indication des motifs, dans les trente jours dès la réception de la déclaration d'exercice.

Art. 8 Concours

¹ En cas de concours de titulaires, le bailleur désigne celui d'entre eux qui reprendra le bail.

Art. 9 Conditions

¹ Le titulaire du droit de préaffermage reprend le bail aux mêmes conditions que le tiers.

Art. 10 Effets

¹ Lorsque le descendant reprend le bail à ferme, le tiers doit, s'il est entré en jouissance, quitter l'exploitation au plus prochain terme de printemps ou d'automne, mais au plus tôt six mois après le jour où il a eu connaissance de la reprise du bail par le descendant.

Art. 11 Contestation

¹ Toute contestation ayant trait au droit de préaffermage peut être portée devant le juge civil dans les trente jours dès la connaissance de la difficulté, conformément à l'article 19 de la loi.

2.2 Droit préférentiel d'affermage d'alpages et de pâturages**Art. 12** Principe

¹ Les alpages et pâturages sis dans la région de montagne, soit dans les zones définies comme telles par le cadastre fédéral de la production agricole et dans la zone préalpine des collines, sont soumis à un droit préférentiel d'affermage.

Art. 13 Titulaires

¹ Les agriculteurs domiciliés dans la région de montagne définie ci-dessus bénéficient du droit préférentiel:

- a) s'ils entendent utiliser les alpages et pâturages, en partie au moins, pour leur propre bétail et
- b) s'ils exploitent une entreprise agricole dans la même commune que les objets affermés ou dans une commune voisine.

² Les agriculteurs domiciliés dans une commune propriétaire d'alpages ou de pâturages affermés bénéficient également d'un droit préférentiel sur ces alpages et pâturages.

³ Le droit préférentiel est caduc lorsqu'un contrat de bail est reconduit avec l'ancien fermier ou ses descendants sans égard à son domicile ou au lieu de son exploitation agricole, ou lorsque les alpages et pâturages forment avec des immeubles, même situés en plaine, une entreprise agricole.

Art. 14 Publication

¹ L'offre d'affermage des alpages et pâturages présentée par les communes, les paroisses et les autres collectivités publiques, ainsi que les conditions du contrat, sont publiées jusqu'au 31 juillet de l'année qui précède l'entrée en jouissance.

² La publication est faite au lieu d'affichage habituel de la commune où est situé l'objet du bail et dans la Feuille officielle.

³ Cette publication n'a pas lieu si, avant l'échéance du délai prévu à l'alinéa 1, un contrat de bail à ferme a été conclu conformément à l'article 13 al. 2.

Art. 15 Exercice

¹ Le titulaire du droit préférentiel fait valoir ce droit par avis écrit adressé au bailleur, dans les trente jours à partir de la connaissance de la possibilité d'affermage ou à partir du dernier jour du délai prévu à l'article 14 al. 1.

² Le bailleur désigne le titulaire du droit avec lequel il entend conclure le contrat de bail, si plusieurs personnes exercent leur droit.

Art. 16 Communication

¹ Le bailleur informe immédiatement et par écrit de leur éviction les autres titulaires qui ont fait valoir leur droit.

Art. 17 Action en constatation de droit – Délai

¹ Dans les trente jours dès la réception de la communication du bailleur informant de la conclusion du contrat ou après la connaissance de la conclusion de ce contrat, le titulaire du droit préférentiel peut demander au juge de constater l'existence de son droit de se substituer à l'attributaire (art. 19).

² Dans tous les cas, la faculté d'ouvrir action s'éteint à l'expiration d'un délai de soixante jours dès l'entrée en jouissance.

Art. 18 Action en constatation de droit – Conséquences en cas d'admission

¹ Lorsque l'action en constatation de droit est admise, le tiers doit, s'il est entré en jouissance, céder l'usage de l'objet du bail au prochain terme d'automne.

3 Autorités et procédure

3.1 Litiges de nature civile

Art. 19 Juridiction ordinaire

¹ Les litiges de nature civile relatifs au bail à ferme sont portés devant la juridiction civile compétente selon la loi sur la justice.

² ...

Art. 20 ...

3.2 Décisions administratives

Art. 21 Autorité compétente

¹ L'Autorité foncière cantonale est compétente pour statuer sur toutes les questions qui relèvent de l'autorité administrative selon la loi fédérale.

² Elle statue notamment sur les demandes d'approbation, d'autorisation, ainsi que sur les oppositions.

³ ...

⁴ Lorsque l'objet soumis à l'Autorité foncière cantonale est de nature non contentieuse, le président décide.

⁵ Le Conseil d'Etat fixe les modalités de cette délégation de compétence.

Art. 22 Approbation

¹ Sont soumis à l'approbation de l'Autorité foncière cantonale:

- a) l'accord prévoyant une durée de bail à ferme d'une entreprise agricole inférieure à neuf ans;
- b) l'accord prévoyant une durée de bail à ferme d'immeubles agricoles inférieure à six ans;
- c) le fermage d'une entreprise agricole.

Art. 23 Autorisation

¹ L'affermage d'immeubles ou de parties d'immeubles d'une entreprise agricole (affermage par parcelles) doit être autorisé par l'Autorité foncière cantonale.

Art. 24 Opposition

¹ Il peut être formé opposition auprès de l'Autorité foncière cantonale contre:

- a) l'affermage complémentaire;
- b) le fermage d'immeubles agricoles.

² Grangeneuve a qualité pour former opposition.

³ Les contrats portant sur l'affermage complémentaire ainsi que le fermage d'immeubles agricoles doivent être présentés à Grangeneuve.

Art. 25 Décision en constatation

¹ Chaque partie qui a un intérêt légitime peut demander à l'Autorité foncière cantonale qu'elle constate par une décision si la réduction de la durée du bail, l'affermage par parcelles, l'affermage complémentaire ou le montant du fermage peuvent être approuvés.

² La décision peut être demandée avant que le bail ne soit conclu.

Art. 26 Procédure

¹ Toute requête d'approbation, demande d'autorisation ou opposition doit être adressée par écrit à l'Autorité foncière cantonale. Elle est sommairement motivée.

² La requête adressée à l'Autorité foncière cantonale doit être accompagnée de deux exemplaires du contrat, si celui-ci a été passé en la forme écrite.

³ L'Autorité foncière cantonale établit d'office les faits.

Art. 27 Emoluments

¹ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des émoluments perçus par l'Autorité foncière cantonale.

² Pour le calcul de l'émolument, il n'est tenu compte ni de la durée du bail, ni du fait qu'il s'agit d'une reconduction.

³ Les frais de chancellerie, d'expertise et d'instruction sont ajoutés aux émoluments.

⁴ Une avance de frais peut être exigée.

Art. 28 Recours

¹ Les décisions de l'Autorité foncière cantonale sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² Les décisions du conseil communal quant à l'attribution des terres communales sous forme d'affermage sont sujettes à recours conformément à l'article 153 de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes.

4 Dispositions finales

Art. 29 Modifications

¹ La loi du 25 novembre 1952 d'application de la loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale est modifiée comme il suit:

...

² La loi du 25 septembre 1980 sur les communes est modifiée comme il suit:

...

Art. 30 Abrogation

¹ La loi du 21 septembre 1982 d'application de la loi fédérale du 21 décembre 1960 sur le contrôle des fermages agricoles est abrogée.

Art. 31 Exécution et entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de cette loi.

² Il fixe la date de son entrée en vigueur. ¹⁾

Approbation

Cette loi a été approuvée par le Conseil fédéral le 02.06.0987.

¹⁾ Date d'entrée en vigueur: 1^{er} juillet 1987 (ACE 16.06.1987).

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Élément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
24.02.1987	Acte	acte de base	01.07.1987	BL/AGS 1987 f 62 / d 63
25.09.1991	Art. 28	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
20.02.1997	Art. 20	modifié	01.01.1998	BL/AGS 1997 f 93 / d 93
08.11.2001	Art. 19	modifié	01.01.2002	BL/AGS 2001 f 515 / d 523
14.11.2002	Art. 21	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 22	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 23	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 24	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 25	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 26	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 27	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 28	modifié	01.01.2003	2002_120
26.06.2006	Art. 4	modifié	01.01.2007	2006_058
03.10.2006	Art. 3	modifié	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 21	modifié	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 24	modifié	01.03.2007	2006_111
03.10.2006	Art. 28	modifié	01.03.2007	2006_111
08.01.2008	Art. 28	modifié	01.01.2008	2008_001
31.05.2010	Art. 19	modifié	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 20	abrogé	01.01.2011	2010_066
05.11.2021	Art. 24 al. 2	modifié	01.01.2022	2021_144
05.11.2021	Art. 24 al. 3	modifié	01.01.2022	2021_144

Tableau des modifications – Par article

Élément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	24.02.1987	01.07.1987	BL/AGS 1987 f 62 / d 63
Art. 3	modifié	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 4	modifié	26.06.2006	01.01.2007	2006_058
Art. 19	modifié	08.11.2001	01.01.2002	BL/AGS 2001 f 515 / d 523
Art. 19	modifié	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 20	modifié	20.02.1997	01.01.1998	BL/AGS 1997 f 93 / d 93
Art. 20	abrogé	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 21	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 21	modifié	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 22	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 23	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 24	modifié	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 24 al. 2	modifié	05.11.2021	01.01.2022	2021_144
Art. 24 al. 3	modifié	05.11.2021	01.01.2022	2021_144
Art. 25	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 26	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120

Élément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Art. 27	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 28	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 28	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 28	modifié	03.10.2006	01.03.2007	2006_111
Art. 28	modifié	08.01.2008	01.01.2008	2008_001