



Commune de Val-de-Ruz

Conseil communal

RÈGLEMENT D’AFFERMAGE DES TERRES ET DOMAINES AGRICOLES

Rapport au Conseil général

Version : 2.0 – TH 237565

Date : 26.10.2016

Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
18.02.2016	0.1	Création du document	JME
07.03.2016	0.2	Modification du document	JME
25.03.2016	0.3	Modification du document	JME
26.03.2016	0.4	Relecture du document	FCU
29.03.2016	0.5	Ajout complémentaire	CC
31.03.2016	1.0	Adoption du document	CC
13.09.2016	1.1	Modification du document	JME
26.10.2016	2.0	Adoption du document	CC

Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Situation actuelle	3
3.	Sources et inspiration	3
4.	Etat de l'affermage au sein de la Commune de Val-de-Ruz	3
5.	Rédaction du règlement	4
6.	Les critères déterminants pour l'attribution ou la sélection	5
7.	Conclusion.....	5
8.	Annexe	5

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
LBFA	<i>Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (RS 221.213.2), du 4 octobre 1985</i>	CNAV	<i>Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture</i>

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

La mise au concours d'une reprise d'affermage est toujours un exercice délicat pouvant déclencher des mécontentements, des oppositions et des recours lors de l'attribution finale des terrains.

Afin d'éviter des tensions à futur, nous pensons qu'un règlement bien structuré avec des critères de sélection objectifs offrira une solution professionnelle et équitable.

Au printemps 2016, un premier projet de règlement d'affermage des terres et domaines agricoles a été présenté à la Commission des règlements. Après plusieurs remarques et demandes complémentaires, nous avons préféré retirer l'objet de l'ordre du jour de la séance du Conseil général du 18 avril 2016 afin de le retravailler.

Nous revenons aujourd'hui devant votre Autorité avec des compléments ainsi que des reformulations proposées par un spécialiste du domaine juridique.

2. Situation actuelle

Dans le cadre de la gestion des terres communales, l'affermage est assumé par l'Exécutif.

En fonction de l'expérience des dernières années, il semble évident d'élargir le processus d'attribution en respectant d'une part les prérogatives du Conseil communal et d'autre part en soumettant un projet de règlement au Législatif.

3. Sources et inspiration

La Commune de Val-de-Travers procède de cette manière pour ses terrains affermés et nous nous sommes largement inspirés de son canevas pour élaborer notre document.

En complément de cette démarche et afin d'être en cohérence avec la structure juridique qui régit les communes, nous nous sommes approchés du service des communes pour que son chef préavise le document soumis.

4. Etat de l'affermage au sein de la Commune de Val-de-Ruz

La surface des terres affermées sur l'ensemble de la Commune s'élève à environ 66'500 ares. Ce chiffre a été revu à la baisse car, après contrôle de tous les baux et des tableaux inhérents à ces derniers, il s'est avéré que certaines parcelles étaient calculées en ares et d'autres en m².

Actuellement, une centaine de fermiers se partagent l'exploitation de ces terres. A noter qu'un quart de ces fermiers atteindront l'âge de la retraite dans les cinq prochaines années.

5. Rédaction du règlement

Bien que la volonté de l'Exécutif soit de partager la démarche avec une commission consultative, il faut rappeler que la législation en la matière est extrêmement bien cadrée (LBFA notamment). C'est donc aussi par souci de transparence vis-à-vis de l'Autorité législative que la Commune institue cette commission d'attribution des baux à ferme.

Dans le règlement, le Conseil communal profite de rappeler les obligations du fermier, la durée des baux, la préservation de l'intérêt public, les motifs d'utilité publique ainsi que les procédures de soumissions et de sélection.

Quelques mots pour préciser les termes ci-dessus :

Nous entendons par intérêt public (chapitre 2 – article 2.4), la mise en œuvre de l'intérêt général à travers le cadre juridique du droit public d'un pays, d'un canton ou d'une commune. La préservation de l'intérêt public pourrait être illustrée par exemple par le refus des Autorités communales d'octroyer une dérogation à un tiers qui pourrait par la suite s'opposer à la construction d'un bâtiment administratif nécessaire au service de la population.

La notion d'utilité publique (chapitre 2 – article 2.10) peut quant à elle être en rapport avec une décision de « force majeure » qu'une administration serait amenée à prendre dans le cadre de l'aménagement du territoire par exemple. Concrètement, dans le cas de figure de la construction d'une route lorsque l'utilité publique a été constatée, le droit d'expropriation pourrait être exercé par l'Etat ou par la commune concernée.

Pour revenir au règlement et à son contenu, sont définies également la composition et l'organisation de cette commission consultative. Outre le responsable du dicastère, nous souhaitons que le Conseil général y soit représenté par trois de ses membres. Afin que les réflexions puissent être menées à la lueur d'avis professionnels, un représentant de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV) apportera son expertise au sein de cette commission. En effet, par son excellente connaissance des parcelles agricoles du Val-de-Ruz et de ses fermiers, il pourra lui donner de précieuses indications. En complément des membres désignés ci-dessus, le responsable de la gérance du patrimoine siègera également à chaque séance, avec voix consultative.

Vu qu'il s'agit d'une commission consultative et d'une prérogative de l'Exécutif, ce sera le représentant du Conseil communal qui la présidera. Dans le règlement, deux points sont particulièrement mis en exergue s'agissant des devoirs des membres de cette commission, soit le secret de fonction et la récusation. En effet, les objets traités en son sein requièrent discrétion et indépendance de décision. Il s'agira de rappeler ces éléments dans le cadre de son fonctionnement afin qu'elle puisse travailler en parfaite autonomie. Une telle commission est la garantie d'une réflexion impartiale de la part des Autorités s'agissant de l'attribution des terrains communaux.

6. Les critères déterminants pour l'attribution ou la sélection

Pour que la Commune puisse disposer de solutions d'échanges, dans le cas où du terrain serait nécessaire pour réaliser un projet d'utilité publique, le Conseil communal se réserve la possibilité d'attribuer des terres libres de baux. Cette disposition a été formalisée à l'article 2.10.

Au surplus, les critères qui sont proposés dans ce règlement sont de types généraux. Il est bien évident qu'aujourd'hui un certain nombre d'agriculteurs travaillent en association ou en communauté d'intérêts. Ces modes d'exploitation devront être pris en considération dans les réflexions de la commission. A cet effet, au chapitre 2.9, alinéa 1 (3^e puce), il fait mention de l'intérêt économique qui englobe en particulier le travail d'exploitant en association.

7. Conclusion

Nous invitons le Conseil général à voter ce règlement qui permet à l'Exécutif de s'entourer des conseils d'une commission consultative composée de membres du Législatif et de professionnels. Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet de règlement qui l'accompagne.

Veillez croire, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 26 octobre 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
F. Cuche P. Godat

8. Annexe

- Règlement d'affermage des terres et domaines agricoles



Conseil général

RÈGLEMENT D'AFFERMAGE DES TERRES ET DOMAINES AGRICOLES

Version : 1.0 – TH 175947

Date : 14.11.2016

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1. Buts** Le présent règlement définit les règles d'affermage des terres et domaines communaux affectés à l'agriculture.
- 1.2. Autorité compétente et droit applicable**
- ¹ Le Conseil communal est compétent pour affermer les terres et domaines communaux affectés à l'agriculture.
 - ² Le Conseil communal agit dans le respect du droit supérieur. Il veille notamment à respecter les dispositions de la législation en la matière, en particulier la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), du 4 octobre 1985, l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, du 11 février 1987, la loi cantonale d'introduction de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LI-LBFA), du 14 octobre 1986, et l'arrêté d'exécution de ladite loi d'introduction, du 8 décembre 1986.
- 1.3. Définitions**
- ¹ L'affermage est l'action de donner ou de prendre à ferme un bien rural moyennant une redevance convenue entre la fermière ou le fermier et la ou le propriétaire (fermage).
 - ² Le droit de préaffermage constitue un droit prioritaire en cas d'affermage. Dans le canton de Neuchâtel, la LI-LBFA prévoit un tel droit pour les pâturages de montagne uniquement.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS D'APPLICATION

- 2.1. Fermage**
- ¹ Le Conseil communal fixe le montant des fermages, en conformité avec la législation en la matière, notamment les fermages indicatifs diffusés par les autorités et services cantonaux compétents.
 - ² La surface prise en compte pour le calcul du fermage est celle donnant droit aux paiements directs ou aux primes d'estivage. Le fermage peut être diminué dans le cas d'un accord en vue d'un mode d'exploitation particulier.
 - ³ En cas de non-paiement du fermage au délai fixé par le bail, la fermière ou le fermier est mis en demeure. A défaut de paiement dans les six mois, le bail est résilié à ce terme conformément à la loi.

- 2.2. Obligations de la fermière ou du fermier**
- ¹ La fermière ou le fermier prend les dispositions nécessaires à assurer le maintien durable des terres et domaines dans l'état dans lequel ils ont été affermés.
 - ² Toute modification de la nature du terrain, opérations mécaniques lourdes, coupe de bois et atteinte à des objets protégés, ainsi que toute action présentant un risque pour la biodiversité de la parcelle sont soumis à accord préalable du Conseil communal (bailleur) et des autorités compétentes.
 - ³ La fermière ou le fermier a l'obligation de respecter les dispositions légales et réglementaires, les clauses contractuelles prévues dans le bail et les usages locaux. En cas de non-respect, elle ou il est mis en demeure par le bailleur. Dans les cas graves ou si le non-respect se poursuit malgré la mise en demeure, le bail est résilié conformément aux dispositions légales.
 - ⁴ La fermière ou le fermier est rendu responsable des dommages et amendes résultant de sa négligence, y compris en cas de dégâts sur l'objet affermé.
- 2.3. Durée des baux**
- ¹ Pour les terres et domaines entrant dans le champ d'application de la LBFA, la durée du bail est en principe fixée au minimum prévu. Toutefois, une durée plus longue peut être retenue si nécessaire, notamment lorsque l'affermage de l'objet conditionne la réalisation d'un investissement subventionné.
 - ² Pour les autres objets, notamment pour les terrains de moins de 2'500 m² et pour ceux (quelle que soit leur superficie) situés dans une zone à bâtir, la durée du bail est en principe d'une année, renouvelable d'année en année.
- 2.4. Préservation de l'intérêt public**
- ¹ Lorsqu'il afferme un objet non soumis à la LBFA, le Conseil communal intègre au contrat une clause prévoyant la possibilité de résilier le bail en cas de projets de construction ou d'intérêt public.
 - ² Dans le cas de résiliation anticipée d'un bail portant sur un objet non soumis à la LBFA, la fermière ou le fermier est dédommagé pour la perte subie jusqu'à échéance du bail.
- 2.5. Procédure de mise en submission**
- ¹ Lorsque la commune dispose d'un objet à affermer, le Conseil communal procède à l'évaluation du montant du fermage.
 - ² Il fait ensuite publier un appel public invitant les agricultrices et les agriculteurs intéressés à présenter une soumission, à hauteur du montant du fermage prédéterminé, dans un délai donné.

- ³ En principe, seuls sont habilités à présenter une soumission les personnes dont le domicile fiscal est la commune. En outre, sauf pour des objets de très faible importance, seules les soumissions d'agricultrices ou d'agriculteurs bénéficiant des paiements directs sont prises en compte.
- ⁴ Si l'objet mis en soumission est un pâturage de montagne faisant l'objet d'un droit de préaffermage, au sens de l'article 3 LI-LBFA, la publication intervient dans les formes et délais prévus à l'article 4 LI-LBFA.
- 2.6. Procédure de sélection**
- ¹ Une fois la procédure de mise en soumission terminée, la commission consultative d'affermage auditionne en principe chaque soumissionnaire et formule un préavis à l'attention du Conseil communal.
- ² Le Conseil communal décide à quelle ou quel soumissionnaire il afferme l'objet. Le droit de préaffermage sur les pâturages de montagne est réservé.
- ³ La décision motivée est communiquée à l'ensemble des personnes ayant soumissionné.
- 2.7. Absence de soumission**
- Dans le cas où personne ne présente une soumission, le Conseil communal prend les dispositions nécessaires pour assurer l'entretien ainsi que toute mesure qu'il juge utile pour que le terrain ou le domaine puisse être exploité ou valorisé.
- 2.8. Composition et organisation de la commission consultative d'affermage**
- ¹ La commission consultative d'affermage est composée de cinq personnes réparties comme suit :
- la cheffe ou le chef du dicastère des bâtiments ;
 - trois membres du Conseil général nommés par celui-ci ;
 - la directrice ou le directeur de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV).
- ² L'administratrice-gérante ou l'administrateur-gérant au sein de l'administration de la gérance du patrimoine participe avec voix consultative.
- ³ La présidence est assurée par la conseillère communale ou le conseiller communal responsable du dicastère des bâtiments.
- ⁴ Pour le surplus et notamment en matière de secret de fonction et de récusation, les dispositions prévues dans le règlement général, du 14 décembre 2015, s'appliquent.

2.9. Critères déterminants pour la sélection

¹ Les principaux critères pris en compte dans le cadre de la procédure de sélection sont les suivants :

- le lien de parenté de la ou du soumissionnaire avec la fermière ou le fermier qui exploitait l'objet à affermer ;
- la proximité des terres ou du domaine exploités par la ou le soumissionnaire ;
- l'intérêt économique et écologique du projet de la ou du soumissionnaire ;
- la répartition équitable des terres et domaines communaux déjà affermés aux soumissionnaires.

² Au surplus, le Conseil communal peut renoncer à affermer à une personne qui a soumissionné si elle a manqué de probité ou d'honorabilité, par exemple en cas de non-respect grave ou répété des lois et règlements (environnement, protection des eaux, droit du travail, protection des animaux, etc.).

2.10. Utilité publique

¹ Pour des motifs d'utilité publique, le Conseil communal peut décider d'attribuer des terres sans recourir à la procédure de mise en soumission mentionnée aux articles précédents.

² Le Conseil communal en informe la commission consultative d'affermage.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS FINALES

3.1. Délégation de compétence

¹ Par arrêté séparé, le Conseil communal peut déléguer certaines tâches et responsabilités à la cheffe ou au chef du dicastère des bâtiments.

² Sur la base d'une directive interne, la cheffe ou le chef du dicastère peut déléguer des tâches et responsabilités particulières à l'administration de la gérance du patrimoine.

3.2. Voies de recours

Les décisions du Conseil communal peuvent faire l'objet d'un recours écrit auprès du Conseil d'Etat en application de la loi sur la procédure et la juridiction administrative (LPJA), du 27 juin 1979.

3.3. Abrogation

Le présent règlement annule et remplace toute disposition antérieure contraire.

3.4. Sanction

Il deviendra exécutoire dès qu'il aura subi l'épreuve référendaire et qu'il aura été sanctionné par le Conseil d'Etat.

Val-de-Ruz, le 14 novembre 2016

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente

Le secrétaire

C. Ammann Tschopp

C. Senn

Table des matières

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS GENERALES.....	2
1.1.	Buts.....	2
1.2.	Autorité compétente et droit applicable	2
1.3.	Définitions.....	2
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS D'APPLICATION	2
2.1.	Fermage	2
2.2.	Obligations de la fermière ou du fermier.....	3
2.3.	Durée des baux.....	3
2.4.	Préservation de l'intérêt public.....	3
2.5.	Procédure de mise en soumission	3
2.6.	Procédure de sélection	4
2.7.	Absence de soumission.....	4
2.8.	Composition et organisation de la commission consultative d'affermage	4
2.9.	Critères déterminants pour la sélection	5
2.10.	Utilité publique	5
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS FINALES	5
3.1.	Délégation de compétence	5
3.2.	Voies de recours	5
3.3.	Abrogation	5
3.4.	Sanction	6