



Commune de Val-de-Ruz

Conseil communal

RÈGLEMENT D’AFFERMAGE DES TERRES ET DOMAINES AGRICOLES

Rapport au Conseil général

Version : 1.0 – TH 237565

Date : 31.03.2016

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

Table des matières

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

Liste des abréviations principales

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

Monsieur le président,
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 terres.

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

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 suivant d'une part la prérogative 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 afin 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 335'000 ares et 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 de l'exploitant, la durée des baux, la préservation de l'intérêt public ainsi que les procédures de soumissions et de sélection.

Dans 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) ainsi que le responsable de la gérance du patrimoine, apporteront leur expertise au sein de cette commission.

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 au sein de cette commission requièrent discrétion et indépendance de décision. Il s'agira de rappeler ces éléments dans le cadre du fonctionnement de cette commission 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 possibilités 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 bail. Cette disposition a été formalisée à l'article 2.9.

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, le règlement, au chapitre 2.10, alinéa 1 (3^{ème} puce), 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 instaure une démarche participative avec l'Autorité législative et avec les 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, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 31 mars 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
La présidente Le chancelier
A.-C. Pellissier 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 : 31.03.2016

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Définition

- ¹ Le présent règlement définit les règles d'affermage des terres et domaines communaux affectés à l'agriculture.
- ² Le fermage est le mode de faire-valoir d'un bien foncier par lequel le propriétaire cède l'usage de ce bien à un locataire (fermier) contre une redevance annuelle fixée lors de l'établissement du bail et qui ne peut varier avec les résultats économiques obtenus par le fermier.
- ³ L'affermage est l'action de donner ou de prendre à ferme un bien rural moyennant une redevance convenue entre le fermier et le propriétaire.
- ⁴ Le droit de préaffermage constitue un droit de préemption en cas d'affermage. Dans le canton de Neuchâtel, cette disposition est uniquement possible pour les pâturages de montagne.

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, entrant dans le champ d'application de ces législations.

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 ou le locataire est mis-e 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 l'exploitant-e**
- ¹ L'exploitante ou l'exploitant 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 L'exploitante ou l'exploitant 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 L'exploitante ou l'exploitant 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 veille à intégrer 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 ou le locataire est dédommagé-e pour la perte subie jusqu'à échéance du bail.
- 2.5. Procédure de mise en soumission**
- 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 soumissionner, à hauteur du montant du fermage prédéterminé, dans un délai donné.
- ³ En principe, seuls sont habilités à soumissionner les citoyennes et les citoyens dont le domicile fiscal est la commune. En outre, sauf pour des objets de très faible importance, seules les soumissions d'exploitantes ou d'exploitants 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 de la LI-LBFA, la publication intervient dans les formes et délais prévus à l'article 4 de la LI-LBFA.
- 2.6. Procédure de sélection**
- ¹ Une fois la procédure de mise en soumission terminée, la commission consultative auditionne en principe tous les soumissionnaires intéressés 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 fermières et fermiers ayant soumissionné.
- 2.7. Exceptions**
- Dans le cas où aucune fermière et aucun fermier ne soumissionne, 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**
- ¹ La commission est composée de cinq personnes réparties comme suit :
- la cheffe ou le chef du dicastère des bâtiments ;
 - trois membres du Conseil général ;
 - la directrice ou le directeur de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV) ;
 - l'administratrice-gérante ou l'administrateur-gérant au sein de l'administration de la gérance du patrimoine (rôle consultatif).
- ² La présidence est assurée par la conseillère communale ou le conseiller communal en charge du dicastère des bâtiments.

- ³ 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. Utilité publique** Pour des raisons d'utilité publique, le Conseil communal attribue les terres libres de bail à son libre choix.
- 2.10. Critères déterminants pour la sélection**
- ¹ Si l'article 2.9 du présent règlement n'est pas appliqué, les principaux critères pris en compte dans le cadre de la procédure de sélection sont les suivants :
- l'éventuel lien de parenté avec la fermière ou le fermier qui exploite 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 Chaque critère est évalué de 1 à 4 points et l'addition des points obtenus détermine de manière objective la sélection de la candidate ou du candidat.
- ³ 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.).

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 ou le chef-fe 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 18 avril 2016

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire

P. Truong

J. Villat

Table des matières

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS GENERALES.....	2
1.1.	Définition	2
1.2.	Autorité compétente et droit applicable	2
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS D'APPLICATION	2
2.1.	Fermage	2
2.2.	Obligations de l'exploitant-e	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.	Exceptions	4
2.8.	Composition et organisation de la commission consultative	4
2.9.	Utilité publique	5
2.10.	Critères déterminants pour la sélection	5
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS FINALES	5
3.1.	Délégation de compétence	5
3.2.	Voies de recours	5
3.3.	Abrogation	6
3.4.	Sanction	6