



Commune de  
**Val-de-Ruz**

# 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**
- <sup>1</sup> Le Conseil communal est compétent pour affermer les terres et domaines communaux affectés à l'agriculture.
  - <sup>2</sup> 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**
- <sup>1</sup> 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).
  - <sup>2</sup> 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**
- <sup>1</sup> 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.
  - <sup>2</sup> 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.
  - <sup>3</sup> 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**
- <sup>1</sup> 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.



- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> La fermière ou le fermier est rendu responsable des dommages et encourt les amendes résultant de sa négligence, y compris en cas de dégâts sur l'objet affermé.

### **2.3. Durée des baux**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Pour les autres objets, notamment pour les terrains de moins de 2'500 m<sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 soumission**

- <sup>1</sup> Lorsque la commune dispose d'un objet à affermer, le Conseil communal procède à l'évaluation du montant du fermage.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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 ;



## Règlement d'affermage des terres et domaines agricoles

- 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.
- <sup>2</sup> 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**
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Le Conseil communal en informe la commission consultative d'affermage.

## CHAPITRE 3. DISPOSITIONS FINALES

- 3.1. Délégation de compétence**
- <sup>1</sup> Par arrêté séparé, le Conseil communal peut déléguer certaines tâches et responsabilités à la cheffe ou au chef du dicastère des bâtiments.
- <sup>2</sup> 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

<b>CHAPITRE 1.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
1.1.	Buts.....	2
1.2.	Autorité compétente et droit applicable .....	2
1.3.	Définitions.....	2
<b>CHAPITRE 2.</b>	<b>DISPOSITIONS D'APPLICATION.....</b>	<b>2</b>
2.1.	Fermage .....	2
2.2.	Obligations de la fermière ou du fermier .....	2
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.....	4
2.10.	Utilité publique.....	5
<b>CHAPITRE 3.</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Délégation de compétence .....	5
3.2.	Voies de recours .....	5
3.3.	Abrogation .....	5



3.4. Sanction ..... 5