BAIL À FERME POUR PARCELLES VITICOLES

1. Bailleur : _____
   Domicilié à : _____
   Met à bail les parcelles viticoles suivantes :

Cadastre de	N°	Lieu-dit	Surface (are)	Année de plantation	Cépage	Mode de culture

   au fermier, _____
   domicilié à : _____
   qui accepte.

2. Le bail est conclu pour une durée de _____ ans (minimum 15 ans). Il début le _____. S'il n'est pas résilié avant le _____ * pour le _____, le présent bail se renouvelle de 6 ans en 6 ans, jusqu'à ce que, par suite d'un congé donné par courrier recommandé, au moins 1 an à l'avance, il soit résilié pour la fin d'une période de 6 ans.

3. Tout sous-affermage sans autorisation formelle du propriétaire est interdit.

4. Le preneur avise immédiatement le propriétaire de toute avarie, empiètement, ou de tout passage non dû qui viendrait à être établi; à défaut, le preneur est tenu pour responsable et supporte tous les frais et dommages éventuels.

5. Le fermage annuel est de CHF_____. Ce montant est payable le _____ de chaque année, pour la première fois le _____ sans frais, sur le CCP _____ ou sur le compte _____.

   À défaut de paiement dans les 15 jours qui suivent l'échéance, le fermier doit un intérêt de 5% dès le premier jour de l'échéance.

6. Les taxes communales et cantonales sont à charge du fermier (eau, garde des vignes, contribution viticole, etc.).

7. Le preneur s'engage à planter et à cultiver la vigne selon les lois et règlements fédéraux et cantonaux. Avant la plantation, il doit obtenir par écrit l'accord du bailleur quant au cépage, au mode de culture, à l'alignement et à l'écartement. Pour le reste, il s'engage à

faire une bonne culture et à maintenir le sol en bon état de fertilité. La non-observation d'une de ces closes constitue un motif de résiliation.

8. Pour le surplus, les parties déclarent s'en remettre à la législation en vigueur et spécialement aux dispositions de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985.

9. Les parties déclarent avoir pris connaissance des fermages indicatifs pour les parcelles viticoles, calculés sur la base des dispositions légales entrées en vigueur le 1er avril 2018 et figurant ci-dessous (page 3).

10. En cas de changement des dispositions légales, le fermage et les conditions s'y rapportant sont revus.

*La résiliation doit être parvenue au fermier au minimum 1 an à l'avance et par recommandé.

Ainsi fait en deux exemplaires :

Lieu :	Date :	Le bailleur :
_____	,le_____	_____
Lieu :	Date :	Le fermier :
_____	,le_____	_____

11. Autres conventions (à date et signer):

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

FERMAGES INDICATIFS POUR PARCELLES VITICOLES

1. PARCELLES VITICOLES

L'affermage de parcelles viticoles peut porter sur des sols viticoles nus ou des vignes plantées par le bailleur dont la reconstitution incombera au fermier.

2. TERRAINS VITICOLES NUS

Fermage de base :

- ➔ situation moyenne (exposition est/nord-est, ou ouest/nord-ouest, en région supérieure du vignoble) CHF 15.-/are
- ➔ situation bonne (exposition est/sud-est, ou ouest/sud-ouest) CHF 20.-/are
- ➔ situation privilégiée (exposition sud-est et sud-ouest, en bas du vignoble) CHF 23.-/are

Suppléments :

- ➔ 15% au maximum, si le parchet permet un regroupement avec d'autres parchets exploités par le fermier;
- ➔ 15% au maximum pour toute la durée de prolongation, si la durée du bail ou de sa prolongation va au moins 3 ans au-delà de la durée prescrite pour la loi (durée initiale minimale de 15 ans et prolongation minimale de 6 ans).

3. VALEUR DE LA VIGNE

En plus du fermage dû pour le sol viticole (selon point 2 ci-dessus), il y a lieu de prélever un fermage pour la valeur de la culture en place (capital plantes), en fonction de l'âge des plants et des installations de soutien :

- ➔ pour les cultures jusqu'à 10 ans CHF 18.-/are
- ➔ pour les cultures de 11 à 15 ans CHF 13.-/are
- ➔ pour les cultures de plus de 15 ans CHF 6.-/are

4. RAPPELS UTILES

Les baux à ferme ne portant que sur des parcelles ne sont pas soumis à autorisation, alors que les baux à ferme portant sur des domaines restent soumis. Toutefois, un fermage dépassant la mesure licite peut faire l'objet d'une opposition : le fermage trop élevé est alors ramené au montant licite, sous réserve des suites pénales.