

CONTRAT DE BAIL À FERME

pour entreprise agricole

Domaine :

BAILLEUR

Nom, prénom :

Adresse :

Localité:

No tél. :

FERMIER

Nom, prénom :

Adresse :

Localité:

No tél. :

I. Début et fin du bail

1. Début et durée du bail

Le bail débute le
et dure ans.
Il est résiliable au plus tôt au

La durée initiale d'un bail est de **9 ans au moins** pour les entreprises agricoles. L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale (Art. 7 LBFA). S'il s'agit d'une reconduction, la durée doit porter sur 6 ans au moins.

2. Résiliation

Le délai de résiliation est de année(s).
La résiliation écrite doit être en possession de l'autre partie au plus tard le jour avant le début du délai de résiliation.

Le délai de congé est **d'une année au moins**. La résiliation ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé (Art. 16 LBFA).

En cas de résiliation pour le
au plus tard le

3. Reconduction

Le bail est réputé reconduit sans changement pour année(s) s'il n'a pas été résilié par l'une des deux parties.

La reconduction vaut pour les 6 années suivantes au moins (Art. 8 LBFA).

II. Fermage

4. Fermage

¹ Le fermage s'élève à Fr.
En toutes lettres :
.....francs.

Les dispositions légales suivantes doivent être observées lors de la fixation du fermage :

- Montant du fermage, Art. 37 et 40 LBFA; Art. 1 et 2 de l'ordonnance sur les fermages.
- Supplément pour le bail de plus longue durée, Art. 41 LBFA.
- Approbation du fermage d'une entreprise, Art. 42, 44, 45 et 54 LBFA.
- Adaptation du bail aux nouvelles circonstances, Art. 10 et 11 LBFA.
- Remise du fermage en cas d'accident ou d'événement naturel extraordinaire, Art. 13 LBFA et point 34 du bail.

² Le fermage est payable en acomptes aux dates suivantes :

Fr. le
Fr. le
Fr. le
Fr. le

Composition du fermage :

- Intérêt de la valeur du rendement **3,5%** VR
- Charge du bailleur **85 %** VL

5. Livraisons en nature

¹ Le fermier s'engage à livrer au bailleur les denrées et produits suivants :

.....
.....
.....

² Si ces fournitures ne sont pas calculées dans le fermage, l'indemnité sera la suivante :

8. Réserves du bailleur

Le bailleur se réserve dans la chose affermée la jouissance :

.....
.....
.....
.....
.....

Plantages, arbres fruitiers, entrepôts, boxes à chevaux, remises, garages, galetas ou caves, etc.

9. Manques, défauts à réparer

¹ A l'entrée en jouissance, il est procédé à une visite de l'ensemble de la chose affermée; les manques et défauts sont consignés au procès-verbal à la page 13, pour autant que le bailleur ne les répare pas. Si rien n'est noté dans ce procès-verbal, il est supposé qu'il n'existait ni manque, ni défaut à l'entrée en jouissance.

Les manques et défauts doivent absolument figurer au procès-verbal de l'entrée en jouissance.

² Le bailleur procède, avant l'entrée en jouissance ou au plus tard jusqu'au aux réparations et rénovations suivantes :

.....
.....
.....
.....
.....

10. Chemins, sources et fontaines

¹ Le fermier peut utiliser tous les chemins et sentiers privés, ainsi que les fontaines, sources, ruisseaux, étangs, etc. suivants :

Si certains chemins ou tronçons ne doivent pas être utilisés par le fermier, il faut le mentionner.

.....
.....
.....
.....
.....

² Il est tenu de contribuer à l'entretien des chemins suivants, au sens du point 24.3 :

.....
.....
.....
.....
.....

11. Droits et charges

Tous les droits et charges liés à l'objet du bail sont transférés au fermier lors de l'affermage, dans la mesure de leur importance pour l'exploitation. Le point 15 est réservé.

Les droits spéciaux, les limitations de l'exploitation et les exceptions à cette disposition doivent être mentionnés nommément. Si les statuts ne contiennent pas de prescriptions impératives, l'affiliation ou le droit de représentation auprès des personnes morales (par ex. dans les coopératives) doivent être expressément réglés.

.....
.....
.....

12. Installations mobiles et spéciales

Sont à disposition du fermier et comprises dans le fermage :

.....
.....
.....
.....
.....

Il y a lieu de mentionner l'état et les dispositions sur l'entretien, la restitution, et éventuellement l'achat et le rachat.

IV. Forêts et bois

13. Prélèvement de bois et travaux dans une forêt non-affermée

¹ Le fermier peut se procurer dans la forêt du bailleur le bois de chauffage et le bois pour la construction et les réparations. Les parties conviennent chaque année de la quantité et de la sorte de bois, ainsi que de l'endroit où il sera coupé. L'abattage, le façonnage et le transport du bois incombent au fermier.

Lorsque le domaine ne comporte pas de forêts ou si le fermier ne reçoit pas de bois ou si la forêt est affermée conformément au point 14, le point 13 est à biffer.

² Le fermier coupe pour le bailleur stères de bois de chauffage par année et le façonne comme il suit :

.....
.....
.....
.....
.....

L'indemnité est calculée dans le fermage (point 4).

³ Les autres travaux en forêt exécutés à la demande du bailleur sont indemnisés au fermier et l'indemnité est fixée nouvellement chaque année. Si les parties ne conviennent pas différemment, les montants fixés par Agroscope FAT Tänikon, Station fédérale de recherches en économie et technologie agricole pour l'utilisation des machines agricoles sont également valables pour les salaires horaires.

14. Forêts affermées

¹ Le fermier peut couper et transporter le bois marqué chaque année par l'inspecteur forestier en observant toutes les prescriptions, les principes et mesures de sécurité exigés en forêt.

Lorsque le domaine ne comporte pas de forêt ou si elle n'est pas affermée, le point 14 doit être biffé. L'affermage de la forêt n'est indiqué que :

² Il doit procéder aux soins et aux nouvelles plantations décidés par le forestier.

- s'il s'agit de superficie assez peu importantes, dont le peuplement est régulier et dont le fermier et sa famille peuvent s'occuper.

³ Le fermage pour la forêt est compris dans le fermage conformément au point 4, dans la mesure où il est dû.

- Lorsque le fermier dispose des connaissances et capacités nécessaires, tout en ayant plaisir aux travaux forestiers.

⁴ Le fermier livre annuellement au bailleur stères de bois de chauffage, façonné comme suit :

- Lorsque le bailleur ne peut lui-même pas s'occuper suffisamment de la forêt.

.....
.....
.....
.....

Sinon, il est plus indiqué en règle générale de convenir de prélèvements de bois selon point 13.

L'indemnité est calculée dans le fermage (point 4).

V. Prise en charge des frais

15. Frais à la charge du bailleur

¹ L'assurance-incendie des bâtiments et des installations comprises dans le bail sont à la charge du bailleur. Il en est de même pour tous les impôts sur le revenu et la fortune grevant les bâtiments et les biens-fonds.

² Le bailleur supporte tous les frais découlant des améliorations foncières décidées par les propriétaires, conformément aux lois fédérales et cantonales. Le bailleur est toutefois autorisé à adapter le fermage une fois ces améliorations terminées.

Pour éviter des lacunes dans l'assurance, les parties doivent déterminer si toutes les installations mécaniques et les machines doivent être assurées contre l'incendie par leurs propriétaires.

16. Frais à la charge du fermier

¹ Les frais d'électricité, de combustible, de gaz, d'eau, de voirie et les autres frais analogues sont à la charge du fermier, tout comme ceux de ramonage, de révision de citernes, de décalcification de boilers, etc.

² Les travaux et charrois pour la commune et les corporations exigés de l'exploitation, les réquisitions de l'armée et les autres travaux analogues sont à la charge du fermier. Il a droit au salaire et aux indemnités versées pour ses prestations.

Les dates de la dernière révision de la citerne, de la décalcification du boiler et des autres travaux analogues seront consignées de préférence dans le procès-verbal d'entrée.

17. Frais à la charge des deux parties

Les contributions d'entretien dues aux communes, coopératives, corporations, etc. pour les chemins, les améliorations foncières ou d'autres travaux analogues sont pour $\frac{2}{3}$ à la charge du bailleur et pour $\frac{1}{3}$ à celui du fermier. Le point 15, al. 2, reste réservé.

VI. Exploitation et soins

18. Exploitation

¹ Le fermier s'engage à cultiver le domaine avec tous les soins nécessaires et à maintenir la productivité des biens-fonds en particulier par une exploitation soignée, une fumure appropriée et en luttant contre les mauvaises herbes.

² L'accord préalable du bailleur est nécessaire pour toute modification du mode d'exploitation qui aurait des répercussions au-delà de l'échéance du bail.

³ Les surfaces en pente et en forte pente qui ont été utilisées comme prairies à faucher jusqu'au moment de l'entrée en jouissance doivent être fauchées au moins une fois par an. Le bailleur doit approuver préalablement une utilisation comme pâturage.

⁴ A part les limitations mentionnées ici, le fermier est libre d'exploiter à sa guise.

Si l'exploitation de certains biens-fonds devait être limitée (par exemple : lorsque des prairies naturelles sont prises sous la charrue) de telles restrictions doivent être expressément mentionnées ci-dessous.

⁵ A l'entrée en jouissance, le fermier dispose des droits de production suivants :

Lait	kg
Betterave sucrière	tonnes
Colza	ares

.....
.....
.....

La réduction, la suspension ou l'abandon définitif de droits de production ne peuvent être décidés sans l'accord écrit préalable du bailleur, dans la mesure où il ne s'agit pas déjà d'une prescription légale.

19. Arbres fruitiers

¹ Le fermier prendra soin des arbres fruitiers et il les entretiendra comme il se doit.

² Le fermier ne peut abattre des arbres fruitiers et d'autres arbres à haute tige sans l'accord préalable du bailleur. Le bois revient au fermier. Si le bailleur se réserve des troncs, il doit faire enlever les arbres à ses frais.

20. Cultures fruitières et vignes

¹ Le fermier entretiendra comme il se doit les cultures et les maintiendra en bon état. Il doit veiller à l'entretien ordinaire de toutes les installations et équipements disponibles à l'entrée en jouissance.

² Le fermier est autorisé à se doter à ses frais des installations allégeant son travail. Sauf arrangement contraire, ces installations sont considérées comme propriété du fermier à l'échéance du bail.

³ Le fermier remplace les arbres ou les ceps à éliminer et il se charge à ses frais de petites réparations aux supports.

⁴ Le bailleur se charge des frais de remplacement de cultures entières. Le fermier ne verse aucun fermage, que ce soit pour le sol ou pour les installations, pour les années entre l'arrachage et le début du rendement.

⁵ Si l'al. 4 est biffé, le fermier se charge à ses frais de remplacer les cultures à éliminer. Les cultures doivent être estimées au début et à la fin du bail. Les différences de valeurs dues à l'âge et à l'état seront compensées au prix en vigueur à la fin du bail.

21. Vente de fourrages grossiers, de paille et d'engrais

¹ Le fermier ne peut vendre de fourrages grossiers et de la paille, que s'il dispose de quantités supérieures à celles nécessaires à la garde d'un effectif de bétail normal.

² Le fumier et le purin ne doivent pas être vendus ou donnés, à l'exception de faibles quantités pour les propriétaires de jardins-potagers par exemple et là où des contrats avec des tiers existent du fait d'effectifs d'animaux trop importants.

Il est recommandé instamment d'examiner avant de conclure le contrat, si les droits de production disponibles le sont également pour le nouveau fermier.

L'affermage usuel conformément aux alinéas 1 à 4 est indiqué pour les cultures relativement peu importantes. Il est toutefois recommandé de consigner dans le procès-verbal d'inventaire, non seulement l'état, mais aussi si les arbres étaient taillés ou non à l'entrée en jouissance. Lorsqu'il s'agit de grandes superficies et d'un bail de longue durée, il est recommandé une solution correspondant à l'alinéa 5 ou un achat par le fermier s'il se charge du financement.

L'al. 5 n'est valable que si l'al. 4 est biffé et il est recommandé pour les baux de longue durée. Le fermage ne contient alors aucun amortissement pour les cultures.

VII. Entretien et investissements

22. Obligation d'aviser

Si de grosses réparations s'avèrent nécessaires, le fermier doit en aviser immédiatement le bailleur.

23. Grosses réparations

¹ Si de grosses réparations deviennent nécessaires pendant la durée du contrat, le bailleur est tenu de les exécuter à ses frais aussitôt que le fermier lui en a signalé la nécessité. Le fermier doit faciliter dans la mesure du possible le travail des artisans.

² La rémunération des prestations du fermier lors de l'exécution de grosses réparations doit être réglée au préalable. Sauf arrangement spécial, il n'a pas droit à une indemnité.

³ Le fermier a le droit d'exécuter lui-même les grosses réparations nécessaires, lorsque le bailleur, dûment avisé et malgré un rappel écrit, ne les a pas entreprises dans un délai convenable et qu'il n'a pas contesté son obligation à cet égard. Le fermier peut en demander l'indemnisation au plus tard à la fin du bail.

⁴ Sauf convention contraire, le remplacement de sols d'étables, de murs, de crépis et de parois, de poutres, le renouvellement de toitures, l'achat de tuiles, le renouvellement de conduites d'eau, de fontaines, de gouttières, de conduites électriques, de fosses à purin, de silos, etc. figurent au nombre des grosses réparations.

24. Entretien de la chose

¹ Le fermier se charge à ses frais des menus travaux qui s'imposent.

² Sauf convention contraire, sont considérés comme menus travaux : le remplacement de quelques tuiles, la réparation de petites déficiences aux conduites d'eau, aux installations électriques et aux moteurs, le remplacement d'abreuvoirs automatiques, de petits éléments en bois, la réparation de clôtures fixes, le blanchiment des parois et plafonds, le nettoyage et le colmatage des voies d'écoulement, le nettoyage des fossés ou le dégorgement des conduites bouchées.

³ Pour la remise en état des chemins, des clôtures fixes, des conduites de drainage et de fontaines, le bailleur livre le matériel nécessaire, le fermier fournit la main-d'œuvre et les moyens de transport.

25. Réglementation forfaitaire

¹ Les réparations coûtant jusqu'à Fr. par réparation, y compris la contribution du fermier en travail, font partie des menus travaux; toutes les réparations d'un montant supérieur sont considérées comme grosses réparations.

Le fermier doit établir et conserver le cas échéant le décompte des travaux ainsi que toutes les pièces justificatives nécessaires.

L'entretien périodique d'installations mécaniques et le remplacement de pièces usées font partie des menus travaux. En revanche, le remplacement d'éléments entiers d'installations (par exemple : chaîne à fumier) sont de grosses réparations incombant au bailleur.

Le montant convenu par réparation peut atteindre jusqu'à Fr. 1'000.- selon l'importance de l'exploitation. Un tel arrangement peut également avoir cours pour certaines installations seulement, ce qui doit être mentionné séparément.

² Si un montant est convenu à l'al. 1, la délimitation prévue sous 23.4 et 24.2 est supprimée.

26. Prise en charge des grosses réparations par le fermier

Le fermier s'engage à exécuter les petites, mais aussi les grosses réparations nécessaires en vue de la remise en état des bâtiments et installations ci-après :

.....
.....
.....
.....
.....

Selon l'art. 22, al. 4 LBFA, les parties peuvent convenir l'exécution de travaux d'entretien plus importants. Selon l'art. 36, al. 3 LBFA, ces prestations doivent être imputées sur le fermage (50 à 90% des charges du bailleur selon l'art. 2, al. 3 de l'ordonnance sur le calcul des fermages agricoles). Une telle solution n'est recommandée que pour les baux de longue durée. Les grosses réparations incombant au fermier sont alors exceptées des obligations du bailleur (point 23, al. 1 du bail).

27. Investissements par le fermier

¹ Le fermier doit avoir l'accord préalable du bailleur pour procéder aux modifications de la chose affermée, qui ne permettent pas de revenir à l'état antérieur.

L'accord écrit du bailleur devrait être demandé dans l'intérêt des deux parties au contrat.

² Sauf convention contraire, le fermier a droit à la fin du bail à une indemnité pour les améliorations correspondant à ses frais, y compris le travail qu'il a exécuté et réduit des amortissements appropriés.

Il est recommandé de conclure un arrangement en relation avec les coûts des travaux et la durée de l'amortissement. Le fermier doit établir et conserver le décompte, ainsi que les pièces justificatives nécessaires.

VIII. Fin du bail

28. Restitution de la chose affermée

Le fermier doit rendre les bâtiments vides, nettoyés et en bon état.

29. Réglementation des indemnités à la fin du bail

Sont valables les dispositions de la LBFA, art. 23, al. 3 et 4.

30. Cultures

Le fermier doit veiller à ce qu'il y ait à la fin du bail une superficie cultivée et travaillée de même étendue qu'au début du bail. Une indemnité est due pour le surplus ou la diminution de surfaces. Les cultures ensemencées et les prairies artificielles intactes sont considérées comme étant d'égale valeur.

Le fermier peut être tenu de verser des dommages et intérêts pour les surfaces envahies par les mauvaises herbes.

31. Provisions

¹ Au début du bail, le fermier reprendra sans paiement les provisions suivantes (en m3 ou mieux en dt) :

	<u>Quantité</u>	<u>Qualité</u>
<i>Foin et regain</i>
<i>Fourrage séché en grange</i>
<i>Ensilage</i>
<i>Paille</i>
<i>Bois de chauffage</i>
.....
.....

² A la fin du bail, les quantités en surplus ou manquantes seront indemnisées d'un commun accord, au prix en cours à la fin du bail, marchandise prise au tas.

32. Enlèvement des installations

¹ A la fin du bail, le fermier peut enlever ce qu'il a installé à ses frais sur la chose affermée (par ex. constructions, installations, plantations non durables et clôtures fixes) pour autant qu'il n'ait pu trouver un arrangement avec le bailleur ou le nouveau fermier en ce qui concerne la reprise.

² Au moment de l'enlèvement, il faut éviter les dommages à la chose affermée et rétablir l'état antérieur.

Voir aussi art. 25 LBFA et le procès-verbal d'entrée en jouissance.

La méthode de mesure doit être déterminée au début du bail; par exemple pour le tas de foin : mesure extérieure, moins 30 cm sur les côtés et dessus. Poids moyen de 1 m³ : foin = 60 à 90 kg, regain = 80 à 110 kg, fourrage séché en grange = 80 à 120 kg.

A la fin du bail, les méthodes de mesure seront les mêmes qu'au début du bail.

IX. Autres dispositions

33. Sous-affermage

¹ Le fermier ne peut sous-affermer ou sous-louer, entièrement ou partiellement, l'objet du bail sans l'accord écrit du bailleur.

² La durée du sous-affermage ne peut alors pas dépasser celle du présent bail.

S'il en résulte un sous-affermage d'une durée réduite, elle doit encore être approuvée par l'autorité cantonale compétente.

34. Obligation de s'assurer

¹ Le fermier est tenu d'assurer contre l'incendie son cheptel vif ou mort, ainsi que les provisions.

² Il doit assurer contre la grêle les cultures pouvant souffrir de la grêle et qui représentent une part importante du résultat d'exploitation.

³ L'effectif bovin doit être assuré contre les maladies et les accidents dans la mesure où il existe une caisse locale d'assurance du bétail.

Il est recommandé au bailleur de conclure une assurance responsabilité civile pour les bâtiments et autres ouvrages et au fermier de conclure une assurance responsabilité civile pour exploitation agricole.

Si le fermier néglige de s'assurer, la remise du fermage conformément à l'art. 13 LBFA peut être réduite.

2. Adaptations du fermage

<p>Pour l'année le fermage sera nouvellement de Fr. en toutes lettres :</p> <p>Il en sera versé en acomptes aux dates suivantes :</p> <p>Fr. le Fr. le Fr. le Fr. le</p>	<p>Composition : Intérêt de la valeur de rendement : Fr. Charges du bailleur : Fr. Supplément pour longue durée : Fr. Compensation : Fr. Total Fr.</p>
<p>Pour l'année le fermage sera nouvellement de Fr. en toutes lettres :</p> <p>Il en sera versé en acomptes aux dates suivantes :</p> <p>Fr. le Fr. le Fr. le Fr. le</p>	<p>Composition : Intérêt de la valeur de rendement : Fr. Charges du bailleur : Fr. Supplément pour longue durée : Fr. Compensation : Fr. Total Fr.</p>
<p>Pour l'année le fermage sera nouvellement de Fr. en toutes lettres :</p> <p>Il en sera versé en acomptes aux dates suivantes :</p> <p>Fr. le Fr. le Fr. le Fr. le</p>	<p>Composition : Intérêt de la valeur de rendement : Fr. Charges du bailleur : Fr. Supplément pour longue durée : Fr. Compensation : Fr. Total Fr.</p>

