

F E R M A G E S I N D I C A T I F S**des parcelles agricoles et des vignes****valable dès le 1^{er} mai 2019**

Vu la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 4 octobre 1985, état au 1^{er} janvier 2014;

Vu le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, teneur du 31 janvier 2018, entré en vigueur le 1^{er} avril 2018;

Vu l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, du 11 février 1987, modifiée le 1^{er} avril 2018;

les fermages indicatifs des parcelles agricoles et viticoles sont les suivants :

1. PARCELLES AGRICOLES

Le fermage des parcelles comprend le fermage de base (tableau 2), défini en fonction des régions du canton (tableau 1). Il est adapté en fonction des conditions locales, du rapport de la parcelle avec l'exploitation et/ou de la durée de prolongation du bail (tableau 3).

Tableau 1: Définition des régions (selon la « Carte des aptitudes climatiques pour l'agriculture suisse »)

Région I A2	L'Entre-deux-Lacs : Plateau de Wavre, Cornaux, Cressier et Le Landeron jusqu'au pied du vignoble. La plaine de l'Areuse. Le plateau de Bevaix : Boudry, Cortaillod et Bevaix entre le lac et la ligne CFF du pied du Jura
Région II B2	Des Râpes d'Hauterive jusqu'au Landeron, y compris Frochaux. De Boudry à Bevaix situé en amont de la ligne CFF du pied du Jura. La Béroche en totalité
Région III C1-4	L'endroit de Lignièrès et d'Enges. Le milieu du Val-de-Ruz, Rochefort. Milieu du Val-de-Travers
Région IV D5-6	L'envers de Lignièrès et d'Enges (Lordel). Les bords du Val-de-Ruz (La Côtière, Le Pâquier, Les Hauts-Geneveys). Brot-Dessous, Noiraigue et les bords du Val-de-Travers. Le Valanvron, Les Bulles et Les Dazenets (Les Planchettes), la Vallée de La Sagne et des Ponts
Région V F	Vallée de La Brévine, Le Cerneux-Péquignot, Les Bayards, Les Verrières, La Côte-aux-Fées et tout ce qui n'est pas compris dans les régions I à IV

Tableau 2 : Fermage indicatif de base en Fr./ha (sans supplément pour regroupement, bonne situation et longue durée, ni déduction pour mauvaise voie d'accès)

Région	Qualité/Pente	Frs/ha <18%	Frs/ha 18-35%	Frs/ha >35%
I	Bonne	600.-	480.-	360.-
	Moyenne	480.-	384.-	288.-
	Mauvaise	360.-	307.-	230.-
II	Bonne	540.-	432.-	324.-
	Moyenne	432.-	346.-	259.-
	Mauvaise	288.-	230.-	173.-
III	Bonne	463.-	416.-	312.-
	Moyenne	370.-	333.-	250.-
	Mauvaise	296.-	237.-	178.-
IV	Bonne	370.-	296.-	222.-
	Moyenne	296.-	237.-	178.-
	Mauvaise	222.-	178.-	133.-
V	Bonne	296.-	237.-	178.-
	Moyenne	237.-	189.-	142.-
	Mauvaise	178.-	142.-	107.-

Tableau 3 : Suppléments ou réductions (selon art. 38, al. 2 et art. 41 LBFA)

Taux	Motif
+ 15 %	si la (ou les) parcelle(s) permet(tent) au fermier de mieux regrouper ses terres.
+ 15 %	si la (ou les) parcelle(s) est (sont) bien située(s) par rapport à l'exploitation principale du fermier
+ 15 %	si le bail est prolongé d'au moins 3 ans au-delà de la durée de prolongation légale (uniquement pour la durée de prolongation).
- 15 %	mauvaise voie d'accès : pas praticable avec une voiture de tourisme.

2. PARCELLES VITICOLES

2.1 Terrains viticoles nus

Fermage de base :

- situation moyenne (exposition est/nord-est ou ouest/nord-ouest, en région supérieure du vignoble)
- situation bonne (exposition est/sud-est ou ouest/sud-ouest)
- situation privilégiée (exposition sud-est et sud-ouest, en bas du vignoble)

Proposition

Fr. 15.- / are

Fr. 20.- / are

Fr. 23.- / are

Suppléments : dito tableau 3

2.2 Valeur de la vigne

En plus du fermage dû pour le sol viticole (selon point 2.1. ci-dessus), il y a lieu de prélever un fermage pour la valeur de la culture en place, en fonction de l'âge de la culture et des installations :

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

3. 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.

Le bail à ferme-type pour parcelles agricoles, vignes et entreprises agricoles, peut être retiré auprès de la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, route de l'Aurore 4, 2053 Cernier, ☎ 032 889 36 30.

Pour le surplus, le service de l'agriculture, route de l'Aurore 1, 2053 Cernier, ☎ 032 889 37 00, renseigne les parties.

Cernier, le 1^{er} février 2019

Service de l'agriculture
Route de l'Aurore 1
2053 Cernier

Commission d'opposition à
l'affermage complémentaire et
au fermage d'un immeuble
Route de l'Aurore 4
2053 Cernier