

Contrat de bail à ferme

Pour entreprise agricole

Domaine :

Baillieur

Nom, prénom :

Adresse :

Localité :

N° téléphone : ou

Fermier

Nom, prénom :

Adresse :

Localité :

N° téléphone : ou

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 CHF _____.-.
En toutes lettres : _____.

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 2 acomptes aux dates suivantes :

CHF _____ le _____

CHF _____ le _____

CHF _____ le _____

CHF _____ le _____

Le premier versement de CHF _____ est dû le _____.

Composition du fermage :

- Pourcentage approprié de la valeur de rendement (VR) au sens de l'art. 10 LDFR :

3.05% de la valeur de rendement de tous les éléments constituant l'entreprise agricole

- Indemnisation des charges du bailleur :

1,1% de la valeur de rendement du sol;

6,5% de la VR et **29%** de la VL pour les bâtiments d'exploitation et les infrastructures de base pour les cultures permanentes; **3,6%** de la VR et **43%** de la VL pour le logement de l'exploitant.

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 :

9. Manques, défauts à réparer

¹ À 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 14, 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.

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

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.

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

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

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

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

¹Le 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.

²Le 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).

³Les autres travaux en forêt exécutés à la demande du bailleur sont indemnisés au fermier. Qui est indemnisé Sur la base des tarifs publiés par Agroscope dans le Rapport ART.

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.

14. Forêts affermées

¹le 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.

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

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

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

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

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 :

- S'il s'agit de superficie assez peu importantes, dont le peuplement est régulier et dont le fermier et sa famille peuvent s'occuper.
- Lorsque le fermier dispose des connaissances et capacités nécessaires, tout en ayant plaisir aux travaux forestiers.
- 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 le point 13.

V. Prise en charge des frais

15. Frais à la charge du bailleur

¹L'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.

²Le 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.

16. Frais à la charge du fermier

¹Les 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.

²Les 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.

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.

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.

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.

VI. Exploitation et soins

18. Exploitation

¹Le 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.

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

³Les 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.

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

⁵À l'entrée en jouissance, le fermier dispose des droits de production suivant :

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

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

²Le fermier ne peut abattre des arbres fruitiers et d'autres arbres à hautes tiges 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.

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

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

20. Cultures fruitières et vignes

¹Le 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.

²Le 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.

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

⁴Le 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.

⁵Si 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

¹Le fermier ne peut vendre des 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.

²Le fumier et le purin ne doivent 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.

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

¹Si 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.

²La 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.

³Le 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.

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

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

24. Entretien de la chose

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

²Sauf 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 voix d'écoulement, le nettoyage des fossés et le dégorgement des conduites bouchées.

³Pour 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. Réglementations forfaitaire

¹Les réparations coûtant jusqu'à CHF 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.

²Si 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 :

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 CHF 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.

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 agricole). 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

¹Le 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.

²Sauf 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

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

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 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 des 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

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

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

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 110kg, fourrage séché en grange = 80 à 120 kg.

²À 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.

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

32. Enlèvement des installations

¹À 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.

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

IX. Autres dispositions

33. Sous-affermage

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

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

34. Obligation de s'assurer

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

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

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

35. Retard dans le paiement du fermage

¹Sont valable les dispositions de l'art. 21 LBFA.

²Un retard dans le paiement du fermage confère au bailleur le droit d'exiger un intérêt moratoire de 5% à dater de l'échéance.

³Le fermage échu ne peut être retenu en compensation d'une créance à l'égard du bailleur. Il est fait exception à cette règle lorsqu'un document officiel ou une reconnaissance de dette signée du bailleur peut être produite. Dans ce cas, le fermier est en droit de consigner

judiciairement le montant du fermage échu.

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

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 civiles pour exploitation agricole.

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

36. Procédure en cas de litige

¹Les litiges découlant du présent contrat seront réglés par un expert ou une commission de conciliation.

²Les différends qui ne peuvent être liquidés par un expert ou une commission de conciliation seront réglés par le juge du lieu de la chose affermée, pour autant que les parties ne s'en remettent pas à un tribunal arbitral.

³L'expert ou la commission de conciliation peut collaborer le cas échéant à l'élaboration du contrat d'arbitrage qui contiendra au moins l'objet du litige et le nom du ou des arbitres.

Les associations de fermiers et de propriétaires, le Secrétariat des paysans suisses, ou les services cantonaux de l'agriculture renseignent sur les adresses d'experts ou de commissions de conciliation.

37. Autres conventions

Lieu :

Date :

Le bailleur :

.....

Lieu :

Date :

Le fermier :

.....

Approuvé par l'autorité cantonale compétente :

Lieu :Timbre et signature:

Date :

Arrangements supplémentaires, avenants et renouvellement

1. Procès-verbal d'entrée en jouissance

Mauvais état des cultures (6), envahissement assez fort de certains bien-fonds par les mauvaises herbes (30), état des arbres (19, 20), remarques particulières concernant les provisions (31), défauts des bâtiments, des installations mécaniques, des chemins et des améliorations (7, 9).

Lieu : Date :

Le bailleur : Le fermier :

2. Adaptations du fermage

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

3. Conventions concernant des modifications essentielles de l'objet du bail

Le bailleur autorise le fermier à procéder aux investissements suivants à ses frais jusqu'à concurrence d'un montant de CHF _____ au maximum le travail du fermier.

À la fin du bail, le bailleur s'engage à indemniser le fermier pour les investissements qu'il a entrepris. L'indemnité part des frais effectifs, y compris le travail du fermier mais au maximum du montant limite convenu ci-dessus, sous déduction d'un amortissement annuel de _____ pour-cent.

Lieu : Date :

Le bailleur : Le fermier :

Les investissements ont été entrepris comme décrits. Les frais déterminants pour le calcul de l'indemnité figurent dans le décompte ci-joint, y compris le travail du fermier soit à

CHF

L'amortissement court depuis le _____ et s'élève annuellement à CHF _____.

Lieu : Date :

Le bailleur : Le fermier :