

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 _____, 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, con-
tribution 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

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 1^{er} 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.

Ainsi fait en deux exemplaires :

Lieu : _____ Date : _____ Le bailleur : _____
 _____, le _____

Lieu : _____ Date : _____ Le fermier : _____
 _____, le _____

11. Autres conventions (à date et signer):

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.