**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.

1. 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.
2. Tout sous-affermage sans autorisation formelle du propriétaire est interdit.
3. 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.
4. 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.

1. Les taxes communales et cantonales sont à charge du fermier (eau, garde des vignes, contribution viticole, etc.).
2. 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.
3. 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.
4. 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).
5. 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

1. 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.

1. **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).

1. **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

1. **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.