

Contrat de bail à ferme

pour parcelles

M., bailleur

Tél :

Remet à ferme à

M., fermier

Tél :

1. Début, durée, résiliation, reconduction

Le bail débute le
et dure initialement ans. Si une
année avant l'expiration du bail, aucune des parties n'a donné
congé, le contrat est renouvelé aux mêmes conditions pour une
durée de ans, et ainsi de suite.

Selon l'article 7 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA), la durée initiale d'un bail à ferme est de **9 ans** au moins pour les entreprises agricoles et de **6 ans** au moins pour les parcelles agricoles. Cette disposition ne s'applique pas aux vignes de moins de 1500 m2 et aux autres parcelles de moins de 2500 m2.

Sans approbation du service des affaires extérieures et de droit économique, case postale 405, 1951 Sion (tél. 027/606 72 50), un bail convenu pour une durée plus courte est considéré comme valable pour **6 ans** (art. 7 LBFA).

Le délai de résiliation est de **1 an au moins** (art. 16 LBFA).

2. Fermage

Le fermage s'élève à **Fr.** par an.

(en toutes lettres :

..... francs)

Il est payable chaque année le

Le fermage d'une entreprise agricole doit être soumis à l'approbation du Service des affaires extérieures et de droit économique. Le fermage d'une parcelle n'est pas soumis au contrôle de l'autorité compétente. La CVA peut, cependant, former opposition contre le fermage convenu **dans les 3 mois** à compter du jour où elle a eu connaissance de la conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage, mais **au plus tard deux ans** après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage. Cette disposition ne s'applique pas aux vignes de moins de 1500 m2 et aux autres parcelles de moins de 2500m2. La CVA publie des montants indicatifs moyens des fermages.

3. Objet du bail

Le bail porte sur les parcelles suivantes :

Commune et n° parcelle(s)	Surface affermée (ares)	Genre de culture(s) à l'entrée en jouissance (vigne, culture fruitière, cult. maraîchères, etc.)	Autres spécifications (mode de culture, année de plantation, cépage, variété, etc.)

Bâtiments affermés

Commune et n° parcelle	Nature du bâtiment (granges, habitation, cave)	Description	Etat du bâtiment	Fermage, Fr.

4. Exploitation

¹ Le fermier s'engage à exploiter les terres conformément à l'usage local. Il doit veiller au maintien durable de leur productivité par un travail soigné. Il doit également utiliser les bâtiments et installations avec soin.

² L'accord préalable du bailleur est nécessaire pour toute modification du mode d'exploitation qui aurait des répercussions importantes au-delà de l'échéance du bail. Si, pendant la durée du bail, le fermier a modifié le genre de culture de la (des) parcelle(s), le bailleur peut lui demander au plus tard une année avant la sortie, de rétablir l'état cultural antérieur.

5. Entretien de la chose

¹ Le fermier doit veiller au bon entretien de la chose affermée. Il effectue à ses frais les petites réparations, conformément à l'usage local (entretien ordinaire des bâtiments, bisses, chemins, clôtures, conduites d'eau, etc.).

² Si des grosses réparations sont nécessaires, le fermier en avise immédiatement le bailleur. Les frais des grosses réparations sont à la charge du bailleur.

6. Charges et impôts

Sauf accord contraire, le bailleur supporte les charges et impôts liés à la propriété (impôt foncier, coût des améliorations foncières, redevances agricoles, etc.)

L'accord du bailleur est notamment nécessaire lorsque le fermier entend reconstituer le capital-plant de la parcelle affermée

.....
.....

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

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

7. Aliénation de la chose affermée (vente)

En cas d'aliénation volontaire de la (des) parcelle(s) affermée(s), le nouveau propriétaire reprend d'office le contrat aux mêmes conditions (art. 14 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole). Les exceptions sont régies par l'art. 15 de cette même loi

Lorsque l'acquéreur entend résilier le bail, il doit, dans les **trois mois** à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation, signifier par écrit au fermier la résiliation du bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, en observant le délai de conge d'une année au moins.

Si le bail est résilié, le fermier peut, dans les trente jours à compter de la réception de la résiliation, ouvrir action en prolongation du bail. Le juge prolonge le bail de six mois au moins et de deux ans au plus, lorsque la résiliation a des conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille sans que cela soit justifié par les intérêts du nouveau propriétaire (art. 15 LBFA).

Le fermier a **un droit de préemption** lorsque il a exploité – en payant un fermage – la parcelle pendant au moins de six ans ; qu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité

8. Sous-affermage

Toute sous-location, même partielle, est interdite sans l'accord écrit du bailleur.

9. Procédure en cas de litige

¹ Si des contestations surgissent à propos du présent contrat, les parties nomment d'un commun accord un expert ayant pour mission d'arbitrer le différend. Si l'accord ne peut se faire sur la personne de l'expert, les parties nommeront chacune un et les deux experts désignent un sur-arbitre. La procédure applicable est celle du concordat intercantonal sur l'arbitrage que les arbitres respecteront. ² Le for est au domicile du défendeur ou du lieu où est situé l'objet affermé.

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

10. Conditions particulières

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

11. Dispositions finales

Les dispositions du Code des obligations, de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, de l'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles s'appliquent au présent contrat.

Lieu, date :

Le bailleur :

Le fermier

.....

.....

.....

Approbation de l'autorité (si nécessaire : cf. art. 1 et 2 du contrat) :

Extraits de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA): Adaptation du fermage

Art. 10 Adaptation du fermage en général

Chaque partie peut demander l'adaptation du fermage au plus tôt pour le début de l'année de bail suivante, lorsque le Conseil fédéral modifie les bases retenues pour le calcul du fermage licite.

Art. 11 Adaptation du fermage en cas de modification de la valeur de rendement

Chaque partie peut demander la révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage pour le début de l'année de bail suivante, lorsque la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble est modifiée durablement par suite d'événement naturel, d'amélioration foncière, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition, de fermeture d'un bâtiment ou pour toutes autres causes. La révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage peuvent également être demandées lors de la modification des éléments de base retenus pour l'estimation de la valeur de rendement.

Aliénation de la chose affermée

Art. 14 La vente ne rompt par le bail

Si le bailleur aliène la chose affermée ou si elle lui est enlevée en raison de poursuites ou de faillite, l'acquéreur succède au bailleur dans le contrat.

Art. 15 Exceptions

¹ Lorsque la chose affermée est aliénée en vue d'une construction immédiate ou à des fins publiques ou pour être exploitée par le nouveau propriétaire, le bail à ferme peut être résilié.

² Lorsque l'acquéreur entend résilier le bail, il doit, dans les trois mois à compter de la conclusion de l'acte d'aliénation, signifier par écrit au fermier la résiliation du bail pour le prochain terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local, en observant un délai d'une année au moins.

³ Si le bail est résilié, le fermier peut, dans les trente jours à compter de la réception de la résiliation, ouvrir action en prolongation du bail. Le juge prolonge le bail de six mois au moins et de deux ans au plus, lorsque la résiliation a des conséquences pénibles pour le fermier ou sa famille sans que cela soit justifié par les intérêts du nouveau propriétaire.

⁴ Le bailleur répond du dommage causé au fermier par la résiliation anticipée du bail. Le fermier ne devra quitter la chose affermée qu'au moment où il aura été dédommagé ou que des garanties suffisantes lui auront été fournies.

⁵ La résiliation anticipée du bail à ferme peut être réglée dans l'acte d'aliénation, avec l'accord écrit du fermier.

Remise d'exploitation

Art. 19 Reprise de baux en cas de remise d'exploitation

¹ Lorsque l'exploitant d'une entreprise agricole, constituée en partie de terres en propriété et en partie de terres affermées, en remet l'exploitation à une autre personne, celle-ci peut déclarer par écrit au bailleur qu'elle entend reprendre le bail d'une parcelle déterminée.

² Si le bailleur ne refuse pas, dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration, la transmission du bail au reprenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le reprenant, celui-ci reprend le bail en cours.

Demeure

Art. 21 Demeure du fermier

¹ Si, durant le bail, le fermier est en demeure pour le paiement du fermage, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme.

² Si le bail est résilié, le fermier est tenu de réparer le dommage à moins qu'il ne puisse établir l'absence de toute faute.

Prolongation judiciaire du bail à ferme

Art. 26 Action

¹ Lorsqu'une partie au bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en prolongation du bail dans les trois mois qui suivent la réception du congé.

² Si le contrat conclu pour une durée déterminée arrive à échéance et si aucun nouveau contrat n'est conclu, chacune des parties peut intenter action en prolongation du bail au plus tard neuf mois avant l'échéance de celui-ci.

Art. 27 Jugement

¹ Lorsque la continuation du bail peut raisonnablement être imposée au défendeur, le juge prolonge le bail.

² Si la résiliation est le fait du bailleur, celui-ci doit établir que la prolongation du bail ne peut raisonnablement lui être imposée, ou que, pour d'autres motifs, elle n'est pas justifiée. La prolongation du bail est notamment intolérable ou injustifiée, lorsque:

- Le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels;
- Le fermier est insolvable;
- Le bailleur lui-même, son conjoint, un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée;
- Le maintien de l'entreprise ne se justifie pas;
- L'entreprise ou l'immeuble est situé, en tout ou en partie, dans une zone à bâtir au sens de l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire et doit être affectée à la construction dans une proche avenir.

³ La décision de l'autorité fixant le fermage ne doit jamais faire obstacle à la continuation du bail.

⁴ Le juge prolonge le bail de trois à six ans. Il apprécie les situations personnelles et tient compte notamment de la nature de la chose affermée et d'une éventuelle réduction de la durée du bail.

Affermage par parcelles

Art. 30 Régime de l'autorisation

¹ Nul ne peut, sans autorisation, distraire d'une entreprise agricole des immeubles ou des parties d'immeubles en vue de leur affermage.

² L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la surface totale affermée n'atteint pas dix pourcent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment.

Affermage complémentaire

Art. 33 Opposition

¹ Dans tous les cas, opposition peut être formée contre l'affermage d'un immeuble très éloigné du centre de l'entreprise du fermier et manifestement hors du rayon d'exploitation normal pour la localité.

² Ont qualité pour former opposition les personnes qui y ont un intérêt légitime, ainsi que l'autorité désignée par le canton.

³ L'opposition est formée devant l'autorité compétente dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la conclusion du bail. Lorsque six mois se sont écoulés à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée, seule l'autorité est encore admise à former opposition.

Dispositions pénales

Art. 54 Infractions

¹ Le bailleur qui omet de demander l'autorisation pour un affermage par parcelles ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation, le fermier qui, en cas d'affermage parcelles, entre en jouissance de la chose affermée sans que l'autorisation ait été demandée ou qui continue un tel bail après refus de l'autorisation, celui qui continue un affermage complémentaire résilié par suite d'opposition, celui qui exige ou paie un fermage soumis à approbation mais non approuvé, celui qui exige ou paie plus que le fermage licite, sera puni de l'amende jusqu'à 10'000 francs.

² Celui qui ne s'acquiesce pas de l'obligation qui lui incombe de fournir des renseignements ou de produire des documents en ne se conformant pas à la décision à lui notifiée par l'autorité compétente, sous la menace de la sanction prévue au présent article, sera puni de l'amende.

Le fermier ne peut pas renoncer par avance, dans le contrat par exemple, aux droits qui lui sont conférés par les dispositions ci-dessus.

