

Fachstelle für Rebbau
Oeschberg, 3425 Koppigen
Téléphone 031 636 12 90
info.fob@vol.be.ch
www.inforama.ch

Service de la viticulture

CONTRAT DE BAIL À FERME VITICOLE

Veillez cocher la case correspondante

- Nouvelle plantation – objet affermé : sol nu** (cf. point 2.1)
- Reconstitution des surfaces viticoles – objet affermé : sol nu** (cf. point 2.1)
- Surfaces viticoles – objet affermé : sol et ceps** (voir point 2.2)

Définitions selon l'ordonnance du 14 novembre 2007 sur la viticulture et l'importation de vin (ordonnance sur le vin), état au 1^{er} janvier 2019 (RS 916.140) :

Nouvelle plantation au sens de l'article 2, alinéa 2

Reconstitution des surfaces viticoles au sens de l'article 2, alinéa 1

Surfaces viticoles au sens de l'article 1, alinéa 1



conclu entre

en qualité de fermier

et

en qualité de bailleur.

Remarque :

Le présent modèle de contrat vaut proposition de l'INFORAMA. Ce dernier ne répond pas de l'utilisation qui en est faite. Les stipulations peuvent être modifiées ou supprimées. D'autres conventions peuvent être conclues dans la mesure où celles-ci respectent le cadre légal en vigueur.

Les commentaires et recommandations de l'INFORAMA figurent en italique dans le présent document.

Modèle : INFORAMA Oeschberg, édition de novembre 2018

Bases légales

- Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole, RS 221.213.2 (état au 1^{er} janvier 2014), ci-après LBFA
- Ordonnance du 11 février 1987, concernant le calcul des fermages agricoles, RS 221.213.221 (état au 1^{er} avril 2018)
- Ordonnance du 14 novembre 2007 sur la viticulture et l'importation de vin (ordonnance sur le vin), RS 916.140 (état au 1^{er} janvier 2019), notamment les articles 1 à 2

Principe : les dispositions légales s'appliquent au bail de surfaces plantées en vigne à partir de 15 ares (art. 2 LBFA).

- Les deux parties acceptent d'appliquer le présent contrat de bail à ferme, alors que la surface de la parcelle est inférieure à 15 ares.

1. FERMIER ET BAILLEUR

Dans le présent document, les termes de fermier et bailleur s'entendent au masculin comme au féminin.

2. OBJET DU BAIL

2.1 Parcelles non plantées (cens foncier)

N°	Commune	Parc. n°	Lieu-dit	Surface (ares)	Fermage par are (CHF)	Fermage total (CHF)	Plan *
1							<input type="checkbox"/>
2							<input type="checkbox"/>
3							<input type="checkbox"/>
4							<input type="checkbox"/>
						Fermage total	

2.2 Parcelles plantées en vigne (capitalisation du capital-plantes)

N°	Commune	Parc. n°	Lieu-dit	Surface (ares)	Fermage par are (CHF)	Fermage total (CHF)	Plan *
5							<input type="checkbox"/>
6							<input type="checkbox"/>
7							<input type="checkbox"/>
8							<input type="checkbox"/>
						Fermage total	

Bâtiments affermés

Désignation	Description	Défauts	Fermage (CHF)

Les expertises/estimations suivantes font partie intégrante du présent contrat de bail à ferme :

Date	Estimation

Avec l'affermage, les droits et charges (par ex. les contributions) liés à l'objet affermé revêtant une importance pour l'exploitation (p. ex. droits de passage, restrictions d'exploitation, etc.) sont transmis au fermier, en particulier

3. FERMAGE

Le fermage annuel s'élève au total à CHF _____. Le montant est dû chaque année au 31 décembre.

Les fermages excessivement élevés peuvent faire l'objet d'une opposition adressée au service compétent : SASP, Bâtiments et droit foncier rural, Schwand 17, 3110 Münsingen.

Recommandation de l'INFORAMA :

*Dans le canton de Berne, le fermage pour des terrains viticoles non plantés peut être plafonné de **CHF 1.-- à 46.50 par are** selon la situation, la taille et la déclivité de la parcelle ainsi qu'aux conditions d'accès à celle-ci (les estimations reposent sur le «Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole», chap. 10.2 « Terrains viticoles »).*

Adaptation du fermage

Le fermage peut être adapté pour le début d'une année de bail, dans le respect des articles 10 et 11 LBFA.

Adaptation du fermage en général (art. 10 LBFA)

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.

Adaptation du fermage en cas de modification de la valeur de rendement (art. 11 LBFA)

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'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.

4. DÉBUT ET DURÉE DU CONTRAT

L'affermage est conclu pour une durée initiale de _____ ans qui débute le _____.
Le premier délai de résiliation ouvert échoit par tant au _____.

La durée minimale de l'affermage est de 6 ans. Un contrat d'une durée inférieure doit être soumis à l'approbation du service compétent : SASP, Bâtiments et droit foncier rural, Schwand 17, 3110 Münsingen (art. 7 LBFA).

Recommandation de l'INFORAMA : faire coïncider le début et la durée du contrat avec l'année calendaire.

5. RECONDUCTION

Si le bail n'est pas résilié ou s'il n'est pas résilié à temps, le contrat de bail est prolongé.

La durée de la reconduction du bail est de six ans au moins. Une durée inférieure doit être soumise à l'approbation du service spécialisé compétent (art. 8 LBFA).

6. RÉSILIATION

Le délai de résiliation est d' / de _____ an(s). La résiliation doit être effectuée pour la fin d'une période de fermage.

La résiliation du bail à ferme doit être effectuée par écrit. Le délai de congé est d'au moins un an (Art. 16 LBFA).

7. NOUVELLE PLANTATION / RECONSTITUTION DE SURFACES VITICOLES

Recommandation de l'INFORAMA : en principe, le capital-plantes (y compris les armatures, l'équipement de protection contre les intempéries et le système d'irrigation) doit toujours être acquis par le fermier (inventaire). Lors de la remise du bail à ferme, le capital-plantes fait l'objet d'une réévaluation et est repris par le nouvel exploitant. Le fermier peut ainsi décider lui-même du moment auquel il replantera (de préférence des cépages courants).

- Le capital-plantes (y c. les armatures) est repris par le fermier
- Le capital-plantes (y c. les armatures) est reconstitué par le fermier ; il assume les frais de cette reconstitution.

Le fermier se voit conférer le droit de planter le bien-fonds reçu en fermage de vignes et d'y monter les armatures métalliques requises.

Bailleur et fermier consignent ci-après les caractéristiques principales de la plantation :

Année de plantation _____

Système cultural

Distance entre les ceps

Cépage(s)

Clone(s)

Porte-greffe/support

L'accord préalable du bailleur est indispensable pour toute modification fondamentale du mode d'exploitation dont les effets s'étendraient au-delà de l'échéance du bail, notamment : changement de cépage, aménagement en terrasses (de petite taille) ou modifications de grande ampleur de l'exploitation mécanique ainsi que remplacement intégral ou partiel des installations. Il est conseillé d'en convenir par écrit.

- Le capital-plantes (y c. les armatures) reste la propriété du bailleur ; il assume les frais de plantation ou de reconstitution.

Aménagement en terrasses

Si la parcelle est aménagée de sorte à créer des terrasses, les stipulations suivantes sont appliquées :

La partie au contrat désignée ci-après assume les frais d'aménagement pour la portion de _____ares sur la parcelle n° _____ (prière de cocher la case correspondante) :

- le fermier
- le bailleur

Les frais engendrés par ces travaux doivent être établis au moyen de justificatifs, la durée d'amortissement étant de 50 ans.

La partie au contrat désignée ci-après assume les frais d'entretien des terrasses de petite taille (prière de cocher la case correspondante) :

- le fermier
- le bailleur

Les parties au contrat conviennent de ce qu'il advient des terrasses après que le contrat de bail à ferme soit arrivé à échéance (prière de cocher la case correspondante) :

- Les terrasses sont conservées. Si le fermier a payé les frais d'aménagement et que le bail à ferme est arrivé à échéance, avant amortissement (linéaire) complet, le bailleur le dédommage de la valeur résiduelle.
- Le terrain doit être remis à l'état antérieur. Le fermier en assume les frais.

8. ARRACHAGE D'UNE PARCELLE PLANTÉE EN VIGNE D'APRÈS LE POINT 2.2

Les frais de l'arrachage sont en principe pris en compte dans la valeur du capital-plantes et doivent être assumés par l'exploitant ou le bailleur selon l'accord fixé au point 7.

9. EXPLOITATION

- Le fermier s'engage à exploiter la parcelle conformément aux prescriptions. Il doit maintenir durablement la productivité du sol (végétalisation entre les rangs, maintien du bois de coupe dans les vignobles).
- Le fermier s'engage à entretenir les ceps dans les règles de l'art et à les maintenir en bon état.

10. ENTRETIEN

Le fermier est responsable de l'entretien usuel des chemins d'accès, des clôtures fixes et des murs conformément aux usages locaux. Le bailleur assume les réparations importantes des bâtiments, le fermier l'entretien ordinaire.

11. INSTALLATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le fermier est en droit, d'entente avec le bailleur, de s'équiper, à ses propres frais, d'installations supplémentaires visant à lui faciliter la tâche, à protéger le gibier et les oiseaux, à éviter les répercussions des intempéries (filets de protection contre la grêle) ou à irriguer la parcelle affermée. Les prescriptions légales doivent être respectées. Il s'agit en l'espèce des installations suivantes :

Les parties au contrat conviennent de ce qu'il advient des installations de protection ou visant à faciliter la tâche du fermier après que le contrat de bail à ferme soit arrivé à échéance (prière de cocher la case correspondante) :

- Les installations susmentionnées sont conservées. Si le contrat arrive à échéance avant leur amortissement complet, le bailleur dédommage le fermier de la valeur résiduelle.
- Les installations doivent être démolies. Le fermier assume les frais de la démolition.

12. ALIÉNATION DE LA CHOSE AFFERMÉE

La vente ne rompt pas le bail (art. 14 LBFA)

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.

Exceptions (art. 15 LBFA)

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. Les délais de résiliation doivent être pris en compte.
2. Lorsque l'acquéreur entend résilier le bail vis-à-vis du fermier dans le respect des règles d'usage.

13. DÉDOMMAGEMENT EN CAS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE

(L'alinéa b ne vaut qu'en cas de nouvelle plantation ou de reconstitution)

- a) A défaut d'autre convention, lorsque le contrat doit faire l'objet d'une résiliation anticipée pour des motifs graves au sens de l'article 17 LBFA, le bailleur reprend les vignes, les éléments de soutien ainsi que les installations érigées par le fermier avec son consentement pour l'exploitation de la parcelle affermée.
- b) Le dédommagement pour les vignes se monte à 100 pour cent des investissements faits par le fermier (travail et matériel pour la mise en place des vignes ainsi que frais d'entretien des trois premières années d'existence) si la résiliation a lieu au cours des trois premières années de l'affermage. A compter de la quatrième année du bail, ce montant est grevé d'un taux d'amortissement de _____ pour cent par an.

14. AMORTISSEMENT ET INDEMNISATION DES VIGNES

Si le fermier érige des vignes à ses propres frais, il convient de tenir compte des éléments suivants :

- a) Lorsque le fermier ne peut apporter la preuve des coûts des vignes, il faut recourir aux forfaits établis en la matière par AGRIDEA, Eschikon 28, CH-8315 Lindau (*Valeur de l'actif plantes en viticulture*, édition actuelle).
- b) Les parties au contrat se mettent d'accord sur les modalités d'amortissement suivantes :
 - A partir de la quatrième année d'existence, l'amortissement s'appuie sur le tableau figurant dans le «*Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole*» pour des vignes d'une durée de vie de 28 ans.

- Un expert estime la valeur résiduelle des vignes après échéance du contrat d'affermage en s'aidant du « *Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole* », vignes.

15. RESTITUTION DE LA CHOSE AFFERMÉE, LORSQUE LE FERMIER A ERIGÉ DES VIGNES À SES PROPRES FRAIS

- a) Si les vignes sont entièrement amorties ou qu'un expert atteste qu'elles ne présentent pas de valeur résiduelle, le bailleur peut exiger l'arrachage aux frais du fermier.
- b) Lorsque le bail à ferme est arrivé à échéance avant que les vignes ne soient amorties, le bailleur dédommage le fermier de leur valeur résiduelle (voir point 14).

16. SOUS-AFFERMAGE

Le fermier ne peut sous-affermer tout ou partie de la chose affermée qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 291, al. 1 du droit des obligations, RS 220).

17. PROCÉDURE EN CAS DE LITIGE

Les parties au contrat s'engagent à tenter de résoudre les litiges découlant du présent contrat d'un commun accord ou à recourir à l'avis d'un expert ou d'une instance de conciliation.

18. CONVENTIONS SUPPLÉMENTAIRES

19. CONTRAT DE BAIL À FERME EN DEUX EXEMPLAIRES

Le présent contrat de bail à ferme a été signé en deux exemplaires par les deux parties au contrat. Chacune des parties est en possession d'un exemplaire.

Lieu : _____ Date : _____

Signature du bailleur : _____ Signature du fermier : _____

Annexes

- Plan de situation
- Expertise/Estimation du _____

Annexe

Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (état au 1^{er} janvier 2014) [LBFA ;RS 221.213.2]

Art. 2 Immeubles de peu d'étendue

- 1 La présente loi ne s'applique pas au bail :
 - a. de vignes de moins de 15 ares ;
 - b. d'autres immeubles agricoles non bâtis de moins de 25 ares ;
- 2 Les cantons peuvent toutefois soumettre à la loi le bail de ces immeubles.
- 3 Si plusieurs immeubles sont affermés par le même bailleur au même fermier, leurs surfaces s'additionnent. Il en est de même lorsqu'un propriétaire divise un immeuble entre plusieurs fermiers.

Art. 2a Immeubles situés dans une zone à bâtir

La présente loi ne s'applique pas au bail à ferme des immeubles affectés à l'agriculture lorsque la chose affermée est située entièrement dans une zone à bâtir.

Art. 7 Durée initiale

- 1 La durée initiale d'un bail à ferme est de neuf ans au moins pour les entreprises agricoles et de six ans au moins pour les immeubles agricoles.
- 2 L'accord prévoyant une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée.
- 3 L'accord est approuvé si la situation personnelle ou économique d'une partie ou d'autres motifs objectifs le justifient.
- 4 Si l'approbation est refusée ou si la demande est présentée trop tard, le bail est réputé conclu pour la durée légale minimum.

Art. 8 Reconduction du bail

- 1 Le bail est réputé reconduit sans changement pour les six années suivantes :
 - a. s'il a été conclu pour une durée indéterminée et s'il n'a pas été résilié valablement ;
 - b. s'il a été conclu pour une durée déterminée et s'il a été reconduit tacitement à l'échéance.
- 2 L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale. L'approbation doit être demandée dans les trois mois à compter du début de la reconduction du bail.
- 3 Les dispositions sur la réduction de la durée initiale du bail sont applicables par analogie.

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'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.

Art. 14 La vente ne rompt pas 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.

Art. 16 Résiliation

- 1 La résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé.
- 2 Le délai de congé est d'une année pour autant que la loi n'en dispose pas autrement; les parties peuvent convenir d'un délai plus long.
- 3 A défaut de convention contraire, le congé ne peut être donné que pour le terme de printemps ou d'automne admis par l'usage local.
- 4 Si l'objet affermé est situé en partie dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, le congé peut être donné pour les immeubles qui ne sont pas compris dans le champ d'application de la LDFR et le contrat peut être poursuivi sans ces immeubles.

Art. 17 Résiliation anticipée

- 1 Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.
- 2 Le juge statue sur les conséquences patrimoniales de la résiliation en tenant compte de tous les éléments.