

# Bail à ferme agricole

pour parcelles / domaine entier

## Convenu entre

Bailleur : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fermier : \_\_\_\_\_ Tél. : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Bases légales

- Loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 4 octobre 1985 (LBFA; RS 221.213.2);
- Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, du 11 février 1987 (Ordonnance sur les fermages; RS 221.213.221);
- Loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole, du 6 mai 1988 (LaLBFA; M 1 15).

\*\*\* \*\*

## Article 1 Début et durée initiale du bail (art. 7 LBFA et 2 LaLBFA)

<sup>1</sup>Le bail débute le \_\_\_\_\_ et dure \_\_\_\_\_ ans (6 ans au moins pour les immeubles agricoles, 9 ans au moins pour les entreprises agricoles, 12 ans au moins pour les vignes et cultures fruitières intensives).

<sup>2</sup>Il est donc résiliable au plus tôt pour le \_\_\_\_\_ .

## Article 2 Résiliation (art. 16 et ss LBFA)

<sup>1</sup>Le délai de résiliation est de \_\_\_\_\_ an(s) (1 an au moins).

<sup>2</sup>La résiliation doit être communiquée par écrit.

<sup>3</sup>Le congé ne peut être donné que pour le terme du printemps ou de l'automne.

## Article 3 Résiliation anticipée (art. 17 et 21 LBFA)

<sup>1</sup>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 du printemps ou de l'automne suivant.

<sup>2</sup>Si, durant le bail, le fermier est en demeure pour le paiement du fermage, la bailleur peut lui signifier, par écrit, qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme. 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.

**Article 4 Reconduction (art. 8 LBFA)**

Si le bail n'est pas résilié valablement, il est réputé reconduit pour \_\_\_\_\_ ans (6 ans au moins).

**Article 5 Fermage annuel (art. 38 et ss LBFA)**

<sup>1</sup>Le fermage annuel s'élève à \_\_\_\_\_ francs (en toutes lettres: \_\_\_\_\_ francs).

<sup>2</sup>Il est payable le \_\_\_\_\_.

<sup>3</sup>Les adaptations du fermage sont admissibles pour le début de l'année de bail suivante, dans les limites des dispositions des art. 10 et 11 LBFA.

**Article 6 Objet du bail et fermage (art. 38 et ss LBFA et Ordonnance sur les fermages)**

Le bail porte sur les immeubles agricoles suivants:

Parcelle			Superficie affermée	Utilisation du sol au début du bail		Fermage
Commune	No	Désignation	Ares	Affectation	Ares	Fr.

Bâtiments affermés:

No Parcelle	No	Désignation	Description	Défectuosités	Fermage (Fr.)

## **Article 7 Réerves du bailleur**

Le bailleur se réserve dans la chose affermée la jouissance :

---

---

---

## **Article 8 Exploitation (art. 21a LBFA)**

<sup>1</sup>Le fermier s'engage à exploiter les terres conformément aux dispositions légales en vigueur et à l'usage local. Il doit exploiter la chose affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol.

<sup>2</sup>L'obligation d'exploiter incombe au fermier en personne. Celui-ci peut toutefois, sous sa responsabilité, confier l'exploitation de la chose affermée à des membres de sa famille, à des employés ou à des membres d'une communauté formée en vue de l'exploitation et dont il fait partie, ainsi qu'à des tiers lorsqu'il s'agit de travaux ponctuels.

<sup>3</sup>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.

## **Article 9 Arbres fruitiers et arbres d'ornement**

<sup>1</sup>Les arbres fruitiers sont englobés dans le bail. Les soins qu'ils nécessitent incombent au fermier. Ce dernier ne peut abattre des arbres fruitiers et d'autres arbres à haute tige sans l'autorisation du bailleur.

<sup>2</sup>Si l'alinéa 1 est biffé, les arbres fruitiers ne sont pas englobés dans le bail. Le bailleur se réserve l'intégralité de la récolte. Il se charge des soins aux arbres et de la cueillette des fruits. Il s'engage à ménager les cultures. Les désavantages que causent les arbres fruitiers pour l'exploitation sont compensés par une réduction appropriée du fermage.

<sup>3</sup>Le fermier évite d'endommager les arbres lors de l'exploitation.

## **Article 10 Entretien (art. 22 LBFA)**

<sup>1</sup>Le fermier est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la chose affermée. Il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies et clôtures, toitures, aqueducs, etc.

<sup>2</sup>Le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations nécessaires pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a signalé la nécessité.

<sup>3</sup>Le fermier a le droit d'exécuter lui-même les grosses réparations nécessaires, lorsque le bailleur, dûment avisé, 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.

<sup>4</sup>Les parties peuvent convenir que le fermier est tenu d'exécuter des travaux d'entretien plus importants, ainsi que les grosses réparations.

<sup>5</sup>Aucun changement à l'objet du bail ne peut être entrepris par le fermier sans l'accord écrit du bailleur; cet accord devra notamment être sollicité pour toute construction ou installation sur la surface louée, pour la création ou suppression de chemins.

## **Article 11 Sous-affermage**

La sous-location ou la mise à disposition, même à titre gratuit, de tout ou partie des immeubles faisant l'objet du bail, est interdite sans l'accord écrit du bailleur. La durée de cette sous-location ne doit pas dépasser celle du présent bail.

**Article 12 Assurances**

<sup>1</sup>L'assurance incendie des bâtiments et des installations comprises dans le bail est à la charge du bailleur.

<sup>2</sup>Le fermier est tenu de conclure à ses frais toutes les assurances nécessaires contre les risques d'incendie, dégâts d'eau, et autres sinistres pour lui-même, les membres de sa famille et son personnel, le mobilier, les véhicules, les machines, son bétail, ses animaux et objets divers lui appartenant et utilisés pour l'exploitation des terrains loués.

**Article 13 Aliénation de la chose affermée**

voir art. 14 et 15 LBFA

**Article 14 Restitution de l'objet du bail (art. 23 LBFA)**

<sup>1</sup>Sauf autre convention, le fermier doit restituer les biens-fonds dans l'état où ils se trouvaient à l'entrée en jouissance (cultures ensemencées, terres labourées, non labourées, prairies artificielles, prairies naturelles, état des arbres, etc). Les cultures ensemencées et les prairies artificielles intactes sont considérées comme étant d'égale valeur.

<sup>2</sup>Le fermier doit rendre les bâtiments vides, nettoyés et en bon état.

<sup>3</sup>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. Au moment de l'enlèvement, il faut éviter les dommages à la chose affermée et rétablir l'état antérieur.

**Article 15 Réglementation des indemnités à la fin du bail**

voir art. 23, al. 3 et 4 LBFA

**Article 16 Procédure en cas de litige**

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

<sup>2</sup>Le juge du lieu de la chose affermée ne statue que sur les litiges que l'expert ou la commission de conciliation n'ont pu régler, dans la mesure où les deux parties ne font pas appel à un tribunal arbitral.

**Article 17 Dispositions particulières**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Lieu : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_ Le bailleur : \_\_\_\_\_

Lieu : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_ Le fermier : \_\_\_\_\_