

Bâtiments affermés

Commune et n° parcelle	Désignation Et n° de bâtiment	Description	Défectuosités	Fermage, Fr.

Par le présent bail, tous les droits et charges afférents à l'objet du bail et qui sont importants pour l'exploitation (droit de passage, limitation à l'exploitation, etc.) sont reportés sur le fermier. Le droit de représentation auprès des personnes morales (par ex. corporations) doit être réglé formellement.

6. 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, une fumure et une lutte contre les mauvaises herbes appropriées.

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. Les surfaces en pente ou en forte pente utilisées comme prairies à faucher avant le début du bail doivent être fauchées au moins une fois par année, au sens de l'ordonnance sur les contributions à l'exploitation du sol.

7. Arbres fruitiers

¹ 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. Le bois revient au fermier. Lorsque le bailleur se réserve des troncs, il doit lui-même s'occuper d'enlever les arbres.

² 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.

³ Le fermier évite d'endommager les arbres lors de l'exploitation.

8. Entretien de la chose

Le fermier doit se charger, conformément à l'usage local, de l'entretien ordinaire des chemins, talus, clôtures, conduites de drainage, etc. Lorsqu'il s'agit de bâtiments, le bailleur se charge des grosses réparations, le fermier de l'entretien usuel. L'entretien usuel doit correspondre à une valeur équivalent à environ 10% du fermage.

9. Aliénation de la chose affermée

Les dispositions des art. 14 et 15 LBFA sont valables à cet égard.

Extraits de la loi fédérale du 04.10.1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)

Etat au 01.09.2008:

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 prenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le prenant, 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 :

- a. Le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels ;
- b. Le fermier est insolvable ;
- c. Le bailleur lui-même, son conjoint, un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée ;
- d. Le maintien de l'entreprise ne se justifie pas ;
- e. 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 un 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

² 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.

⁴ Ont qualité pour former opposition les personnes qui y ont un intérêt légitime, ainsi que l'autorité désignée par le canton.

⁵ 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.

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