

Contrat de bail à ferme pour alpage en consortage

Bailleur : consortage de l'alpage de
représenté par M.

Fermier :

1. Dispositions relatives à la loi fédérale du 4.10.85 sur le bail à ferme agricole (ci-après LBFA)

Art.1 Objet du bail

1.1 Terres

Désignation	Surfaces en pâquiers* et en ha
_____	_____
_____	_____
_____	_____

* le pâquier normal correspond à la surface herbagère nécessaire à l'estivage de 1 UGB durant 100 jours.

1.2 Bâtiments (étables)

Désignation	Description
_____	_____
_____	_____
_____	_____

1.3 Bâtiments (chalets d'alpage) et autres

Désignation	Description
_____	_____
_____	_____
_____	_____

1.4 Manques, défauts à réparer

1 A l'entrée en jouissance, il est procédé à un inventaire de l'ensemble de la chose affermée. Les manques et défauts sont consignés au procès-verbal. Si aucune remarque ne figure dans le procès-verbal, il est présumé qu'il n'existait ni manque, ni défaut à l'entrée en jouissance.

2 Le bailleur procède, avant l'entrée en jouissance ou au plus tard jusqu'au _____, aux réparations et rénovations suivantes :

Le procès-verbal de l'entrée en jouissance sera adapté en conséquence.

1.5 Installations mobiles et spéciales

Sont à disposition du fermier et compris dans le fermage :

Art. 2 Début et durée, résiliation et reconduction du bail
--

2.1 Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de 6 ans (art. 7 LBFA). L'entrée en jouissance a lieu au début de la saison d'estivage _____ et le bail expire ainsi au terme de la saison d'estivage _____.

2.2. Résiliation et reconduction

- a) La résiliation du bail doit intervenir une année avant l'expiration du bail (art. 16 LBFA). A défaut le contrat est renouvelé aux mêmes conditions (art. 8 LBFA). L'accord prévoyant la reconduction pour une durée plus courte n'est valable que s'il est approuvé par l'autorité cantonale.
- b) L'expiration du bail correspond au terme de l'estivage _____.
- c) Les dispositions relatives à une résiliation anticipée au sens des arts. 17 et suivants de la LBFA demeurent réservées.

Art. 3 Fermage

- 1 Le fermage s'élève à CHF _____ en toutes lettres francs.
Le fermage est calculé comme suit :
.....
.....
- 2 Le fermage est payable en _____ acomptes aux dates suivantes :

Fr. _____ le _____
Fr. _____ le _____
Fr. _____ le _____
- 3 Le fermage peut être adapté aux nouvelles circonstances conformément aux arts. 10, 11, 12 et 13 LBFA.

Art. 4 Frais à la charge du bailleur

- 1 L'assurance-incendie des bâtiments et des installations comprises dans le bail est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les impôts sur la fortune grevant les bâtiments et les biens-fonds.
- 2 Le bailleur supporte tous les frais découlant des améliorations foncières décidées par les propriétaires conformément aux lois fédérales et cantonales. Le bailleur est toutefois autorisé à adapter le fermage une fois ces améliorations terminées.

Art. 5 Frais à la charge du fermier

Les frais d'électricité, de combustible et autres spécifiques sont à la charge du fermier.

Art.6 Exploitation

Le fermier s'engage à exploiter le domaine avec tous les soins nécessaires et à maintenir la productivité des biens-fonds par une utilisation soignée et une fumure appropriée.

Art. 7 Grosses réparations et obligations du fermier d'aviser

- 1 Si de grosses réparations deviennent nécessaires pendant la durée du contrat, le bailleur est tenu de les exécuter à ses frais aussitôt que le fermier lui en a signalé la nécessité. Le fermier doit faciliter dans la mesure du possible le travail des artisans.
- 2 La rémunération des prestations du fermier lors de l'exécution de grosses réparations doit être réglée au préalable. Sauf arrangement spécial, il n'a pas droit à une indemnité.

- 3 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.
- 4 Sauf convention contraire, le remplacement de sols de bâtiments (habitation, étable, fromagerie, cave, etc.), de murs, de crépis et de parois, de poutres, le renouvellement de toitures, l'achat de matériel de couverture (tôles, éternit, bardeaux, tuiles, etc.), le renouvellement de conduites d'eau, de fontaines, de gouttières, de conduites électriques, de fosses à purin, d'installations d'épandage fixes ou mobiles, de silos, des installations de fabrication, etc., figurent au nombre des grosses réparations.

Art. 8 Entretien de la chose

- 1 Le fermier se charge à ses frais des menus travaux qui s'imposent.
- 2 Sauf convention contraire, sont considérés comme menus travaux : le remplacement de quelques tuiles, la réparation de petites déficiences aux conduites d'eau, aux installations électriques et aux moteurs, le remplacement d'abreuvoirs automatiques, de petits éléments en bois, de clôtures fixes, le nettoyage et le colmatage des voies d'écoulement, le nettoyage des fossés ou le dégorgeage des conduites bouchées.
- 3 Pour l'entretien ordinaire des chemins, des conduites de drainage et des fontaines, le bailleur livre le matériel nécessaire, le fermier fournit la main-d'oeuvre et les moyens de transport.

Art. 9 Réglementation forfaitaire

Les réparations coûtant jusqu'à CHF _____ par réparations annuelles, y compris la contribution du fermier en travail, font partie des menus travaux. Toutes les réparations d'un montant supérieur sont considérées comme grosses réparations.

Art. 10 Prise en charge des grosses réparations par le fermier

Le fermier s'engage à exécuter les petites, mais aussi les grosses réparations nécessaires en vue de la remise en état des bâtiments et installations ci-après :

Art. 11 Restitution de la chose affermée

Le fermier doit rendre les bâtiments vides, nettoyés et en bon état, compte tenu d'une utilisation normale.

Art. 12 Investissement du fermier

- 1 Le fermier doit avoir l'accord préalable du bailleur pour procéder aux modifications de la chose affermée qui ne permettent pas de revenir à l'état antérieur.
- 2 Sauf convention contraire, le fermier a droit, à la fin du bail, à une indemnité pour les améliorations effectuées avec l'accord du bailleur. Ces indemnités correspondent à ses frais, y compris le travail qu'il a exécuté, et réduits des amortissements appropriés.

Art. 13 Réglementation des indemnités à la fin du bail

Les dispositions de la LBFA, (art. 23 al. 3 et 4 et art. 25 al. 2) sont applicables aux indemnités dues à la fin du bail.

Art. 14 Sous-location

Le fermier ne peut sous-louer entièrement ou partiellement l'objet du bail sans l'accord écrit du bailleur.

Art. 15 Retard du paiement du fermage

- 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 (art. 21 LBFA).
- 2 Un retard dans le paiement des fermages confère au bailleur le droit d'exiger un intérêt moratoire correspondant au taux hypothécaire 1er rang de la Banque cantonale du Valais pour les périodes concernées.

2. Dispositions contractuelles relatives à l'exploitation

Art. 16 Provenance du bétail

Le fermier s'engage à prendre en estivage le bétail des alpants actuels (en observant le droit de priorité des consorts). L'effectif de bétail estivé durant l'année précédant le début du bail fait foi. En plus de l'obligation précitée, le fermier peut librement compléter les effectifs selon la capacité usuelle de l'alpage.

Art. 17 Prix du kilo de lait

Le fermier s'engage à payer le kilo de lait CHF _____. Le premier versement correspondant à _____ % du prix, soit CHF/kg de lait sera effectué au plus tard pour le _____ de l'année en cours, le solde au plus tard pour le _____ de la même année. Dans les cas dûment justifiés, le fermier peut demander une adaptation du prix adapté aux circonstances économiques actuelles.

Art. 18 Personnel de l'alpage

Le fermier est seul responsable de l'engagement de la main-d'oeuvre. Il lui assure le logement et la nourriture. Il prend toutes les dispositions concernant leur assurance-maladie, accidents et autres charges sociales. Il assure sa part des frais financiers y relatifs.

Art. 19 Mise en valeur du lait

Le fermier est seul responsable de la valorisation, de l'entretien et de la commercialisation des produits laitiers et autres provenant de l'exploitation de l'alpage.

Art. 20 Pesage du lait

Le pesage du lait se fera par le fermier au moins une fois par mois en présence du contrôleur laitier officiel de la Fédération d'élevage.

Art. 21 Prix du fromage

Les consorts bénéficieront d'un prix inférieur à CHF _____ par kilo de fromage par rapport au prix usuel local. Cet avantage devient caduc dès le jour de la désalpe.

Art. 22 Règlement

Le fermier s'engage à faire respecter l'arrêté concernant l'estivage publié chaque printemps dans le Bulletin officiel du canton du Valais.

Art. 23 Intempéries

En cas d'intempéries passagères, le fermier s'engage à affourager le bétail à ses frais.

Art. 24 Prix du bétail alpestre

Les frais d'estivage sont fixés, sur la base d'une durée d'estivage de 110 jours ($\pm 5\%$).

Vache laitière / jour CHF _____

Vache tarie / jour CHF _____

_____ CHF _____

L'encaissement se fera au plus tard pour le _____ de chaque année.

Sur la base des frais effectifs d'estivage des années antérieures, le coût d'estivage peut être adapté d'entente avec le consortium.

Art. 25 Contributions d'estivage

Le versement des contributions d'estivage revient intégralement au fermier, lequel assure les travaux d'entretien mentionnés à l'art. 8 du présent contrat. Lesdits travaux doivent correspondre jusqu'à _____ % des contributions d'estivage encaissées.

Art. 26 Bâtiments, ouvrages et installations subventionnés

Le fermier s'engage à poursuivre l'exploitation des bâtiments, ouvrages et installations compris dans le présent contrat et ayant fait l'objet d'un financement public, conformément à leur affectation, pendant toute la durée du bail.

Art. 27 Zone de protection des sources

Le fermier s'engage à respecter les conditions d'exploitation relatives à la délimitation des zones des sources (selon le plan agro pastoral annexé).

3. Dispositions communes

Art. 28 Litiges

Les litiges sont portés devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer à Sion.

Art. 29 Droit supplétif

Demeurent réservées les dispositions de caractère impératif de la LBFA qui, de manière générale, sert de droit supplétif au présent contrat.

4. Annexes : arrangements supplémentaires, avenants, etc. concernant les dispositions relatives à la LBFA

1. Procès-verbal de l'entrée en jouissance

1.1. Immeubles et matériel en bon état

1.2. Immeubles et matériel nécessitant des réparations

Date de réception	Montant	Visa du bailleur	Visa du fermier
_____	_____	_____	_____
—	—	—	—

2. Conventions concernant des modifications essentielles de l'objet du bail

2.1. Le bailleur autorise le fermier à procéder aux investissements suivants à ses frais jusqu'à concurrence d'un montant de CHF _____ au maximum, y compris le travail du fermier :

2.2. A la fin du bail, le bailleur s'engage à indemniser le fermier pour les investissements qu'il a entrepris. L'indemnité part des frais effectifs, y compris le travail du fermier, mais au maximum du montant limite convenu ci-dessus, sous déduction d'un amortissement annuel de _____ %.

3. Autres

Lieu et date : _____

Le bailleur : _____

Le fermier : _____

Le présent modèle est mis gratuitement à disposition. Il est sujet à adaptations en fonction de son utilisateur et d'éventuelles modifications législatives postérieures à sa rédaction. Il n'entraîne aucune responsabilité pour son auteur.