

Contrat de bail à ferme

pour parcelles agricoles

M., domicilié à, bailleur
Tél :

Remet à ferme à

M., domicilié à, fermier
Tél :

1. Début, fin, 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.

¹ Selon la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (LBFA), la durée initiale d'un bail à ferme est 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.

² Sans approbation du Service juridique des affaires économiques du Département de l'économie et de la formation, un bail convenu pour une durée plus courte est considéré comme valable pour 6 ans.

³ Le délai de résiliation est de 1 an au moins.

2. Fermage

Le fermage s'élève à Fr. (.... francs suisses) par an.

Il est payable chaque année le

¹ Le fermage d'une parcelle agricole isolée n'est pas soumis au contrôle du Service juridique des affaires économiques du Département de l'économie et de la formation, Section droit foncier rural.

² Le Service cantonal de l'agriculture (SCA) peut cependant former opposition contre le fermage convenu dans les 3 mois à compter du jour où il 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 2500 m².

³ La Chambre valaisanne d'agriculture (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 à l'entrée en jouissance (vigne, culture fruitière, culture maraîchère, etc.) :

...

Autres spécifications (mode de culture, année de plantation, cépage, variété, etc.) :

...

Bâtiments affermés :

...

Commune et n° parcelle :

...

Nature du bâtiment (grange, habitation, cave) :

...

Description et état du bâtiment :

...

Fermage (Fr.) :

...

4. Exploitation

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.

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, le bailleur peut lui demander, au plus tard une année avant la sortie, de rétablir l'état cultural antérieur.

5. Entretien de la chose

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.).

Si des grosses réparations sont nécessaires, le fermier en avise immédiatement le bailleur. Les frais correspondants 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.).

Le fermier assume les charges et impôts liés à l'usage : taxes sur les eaux (bisse pour adduction, réseau par aspersion), l'électricité, enlèvement des ordures, etc.

7. Aliénation de la chose affermée

En cas d'aliénation volontaire de la parcelle affermée, le nouveau propriétaire reprend d'office le contrat aux mêmes conditions (art. 14 LBFA).

Les exceptions sont régies par l'art. 15 LBFA et l'art. 47 LDFR.

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 le délai de congé d'une année au moins (art. 15 LBFA).*

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 (art. 15 LBFA).*

² *Le fermier a un droit de préemption lorsqu'il a exploité – en payant un fermage – la parcelle pendant au moins 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 (art. 47 LDFR).*

8. Sous-affermage

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

9. Procédure en cas de litiges

Les litiges sont portés devant la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer à Sion si le présent contrat comprend des bâtiments d'habitation ou de locaux commerciaux et devant le Juge de commune de la situation des parcelles si le présent contrat ne comprend que des terrains non bâtis.

10. Conditions particulières

11. Dispositions finales

Les dispositions du Code suisse des obligations, de la LBFA et de l'ordonnance fédérale concernant le calcul des fermages agricoles s'appliquent au présent contrat.

Ainsi fait en deux exemplaires à, le

Le bailleur :

Le fermier :

Approbation de l'autorité si nécessaire :

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.

22.01.2026/SCA/nmr