




Bail à ferme viticole : enjeu de la valeur du capital- plantes et obligations du fermier et du bailleur

J. HUBER, SRPJ, Prométerre

Séances d'information VITI^{plus} 2024

- 
1. Définition
 2. Champs d'application de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA)
 3. Durée
 4. Fermage
 5. Quelques droits et obligations des parties
 6. Fin du bail
 7. Prolongation



1. Définition :

Le bail à ferme viticole est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à remettre au fermier, pendant une certaine durée, l'usage d'une entreprise ou d'un immeuble à des fins viticoles et à lui laisser percevoir les fruits ou les produits, à charge pour ce dernier de verser une rémunération appelée fermage.



Arrêté établissant un contrat-type de vignolage pour les districts d'Aigle, de Vevey et de Lavaux (ACTT-vavl)

Article 23 :


- ¹ Le Code des obligations s'applique aux rapports de travail que le présent contrat-type ne règle pas.



2. Champs d'application de la LBFA

Article 1

- ¹ La présente loi s'applique au bail:
- a. des immeubles affectés à l'agriculture;
 - b. des entreprises agricoles au sens des art. 5 et 7, al. 1 2, 3 et 5 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR) ;
 - c. des entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole.

- 
- 2 Elle s'applique également aux actes juridiques qui visent le même but que le bail à ferme agricole et qui rendraient vaine la protection voulue par la loi s'ils n'étaient soumis à celle-ci.
- 3 ...
- 4 Lorsque la présente loi n'est pas applicable ou qu'elle ne contient aucune disposition pertinente, le code des obligations est applicable, à l'exception des dispositions relatives aux baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux et de celles relatives à la consignation du loyer.



Article 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.



Article 2a Immeubles situés dans une zone à bâtir

- ¹ 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 au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.
- ² Les contrats de bail à ferme agricole dont la chose affermée est entièrement incorporée en cours de bail à une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire restent soumis à la présente loi pendant la durée de bail légale ou, si elle est plus longue, la durée contractuelle ou prolongée judiciairement.



3. Durée :

Article 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.



Article 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. 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.



Article 9 Cultures spéciales

Les cantons peuvent fixer une autre durée pour les baux à ferme portant sur des cultures spéciales, telles que les vignes et les cultures fruitières.

Loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LVLBFA)

Article 12 Durée initiale

¹ La durée initiale des baux à ferme portant sur des vignes et des champs de pieds-mère est de douze ans au moins.



4. Fermage

Article 35a Réglementations contractuelles

- ¹ Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. Les droits du bailleur aux fruits dans le métayage sont réglés par l'usage local, s'il n'en est pas convenu autrement.
- ² Le fermier doit s'acquitter des frais accessoires, sauf s'il en a été convenu autrement.



Article 36 Restrictions de droit public

- ¹ Le fermage est soumis au contrôle de l'autorité; il ne peut dépasser la mesure licite.
- ² Le Conseil fédéral détermine le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur ainsi que le supplément pour les avantages généraux.
- ³ Les prestations en nature et autres prestations convenues sont imputées sur le fermage.
- ⁴ Pour fixer le fermage, il est tenu compte des loyers que le fermier verse au bailleur pour une chose louée ou une chose affermée non agricole qui est liée à un bail à ferme à caractère agricole prédominant.



Article 42 Approbation du fermage d'une entreprise

- ¹ Le fermage d'une entreprise doit être soumis à l'approbation de l'autorité.
- ² Le bailleur doit demander l'approbation du fermage dans les trois mois à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée ou à compter de l'accord modifiant le fermage conclu avec le fermier.
L'adaptation du fermage dans les limites de la modification des éléments de calcul fixés par le Conseil fédéral n'est pas soumise à approbation. A la requête d'une partie, l'autorité cantonale constate dans quelle mesure le fermage peut être adapté.
- ³ Si l'autorité cantonale apprend qu'un fermage n'a pas été approuvé, elle ouvre la procédure d'approbation.



Article 43 Opposition contre le fermage d'un immeuble

- ¹ L'autorité cantonale peut former opposition contre le fermage convenu pour un immeuble.
- ² L'opposition doit être formée dans les trois mois à compter du jour où l'autorité 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.

Fermages indicatifs

Région:	Fr./a
La Côte I	47.--
La Côte II	43.--
La Côte III	36.--
Lavaux I	87.--
Lavaux II	83.--
Lavaux III	65.--
Chablais	62.- à 86.--
Orbe - Bonvillars - Vully	35.--

Féchy, Mont-sur-Rolle, Coteau de Vincy, Vinzel, Tartegnin, Luins

Aubonne, Perroy, Bursinel, Begnins

Calamin, Dézaley, Epesses, St-Saphorin

Villette, Chardonne



5. Quelques droits et obligations des parties


Article 21a Obligation d'exploiter

- ¹ Le fermier doit exploiter la chose affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol.
- ² 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.



Article 22 Entretien, réparations

- ¹ 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.
- ² 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.

- 
- ³ 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.
- ⁴ Les parties peuvent convenir que le fermier est tenu d'exécuter des travaux d'entretien plus importants, ainsi que les grosses réparations.



Article 22a Rénovation et modification par le fermier

- ¹ Le fermier ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire, ni apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du bailleur.
- ² Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en l'état de la chose que s'il en a été convenu ainsi par écrit.



Article 23 Restitution. Améliorations et dégradations

- ¹ La chose affermée doit être rendue dans l'état où elle se trouve à la fin du bail.
- ² Sauf convention contraire, le fermier peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations qu'il a apportées à la chose affermée avec l'accord du bailleur.
- ³ Il n'a droit à aucune indemnité pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose.
- ⁴ Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente.

Article 23 Restitution. Améliorations et dégradations

DEBUT DE BAIL



>

FIN DE BAIL



INDEMNITES

Fermier → Bailleur



<



Bailleur → Fermier



Bail à ferme viticole vaudois

6. ENTRETIEN DES MURS DE SOUTÈNEMENT ET INSTALLATIONS D'ÉVACUATION D'EAU EN SURFACE

S'il y a lieu, les parties se réuniront au moins une fois l'an pour décider de l'entretien ou de la réfection de ces constructions. En règle générale, le fermier effectuera l'entretien courant, alors que le bailleur supportera les frais de fournitures et les réparations importantes.

7. RECONSTITUTION

Le fermier est tenu de reconstituer le vignoble de manière à le maintenir en bon état de production. Il assumera tous les frais relatifs à ces nouvelles plantations, les éventuelles subventions publiques lui étant acquises.

Le fermier devra s'entendre avec le bailleur ou son représentant au sujet des plantations ou des transformations qu'il envisage d'effectuer.

A défaut d'une convention particulière, un décompte de plus-value ou de moins-value du capital-plantes sera opéré en cas de fin de bail, sur la base des barèmes d'Agridea.

5 Valeur totale de la jeune vigne, CHF/are en 2015

Mécanisa- tion	Non mécanisé		Mécanisation légère			Tracteur			Enjambeur
	Vigne étroite, gobelet et fil de fer	Vigne mi-large	Vigne étroite	Vigne mi-large	Banquettes	Vigne mi-large	Banquettes	Vigne large	Vigne étroite
Coût de reconstitution	1047	491	623	600	605	464	416	398	578
Coût de mise sur fils	264	274	228	238	223	211	206	173	182
Total reconstitution	1311	765	851	838	828	675	622	571	760
Entretien 1 ^{ère} année	161	136	150	142	139	131	132	132	133
Entretien 2 ^e année	222	181	208	179	174	171	137	139	171
Entretien 3 ^e année	325	266	291	255	240	242	233	179	221
Valeur nette vendange	174	130	174	130	130	130	104	0	174
Valeur totale jeune vigne	1845	1218	1326	1284	1251	1089	1020	1021	1111

Amortissement

Age de la vigne	Valeur totale (%)	Age de la vigne	Valeur totale (%)	Age de la vigne	Valeur totale (%)
4	100	11	72	18	40
5	96	12	67	19	36
6	92	13	63	20	31
7	88	14	58	21	27
8	84	15	54	22	22
9	80	16	49	23	18
10	76	17	45	>23 ans	18

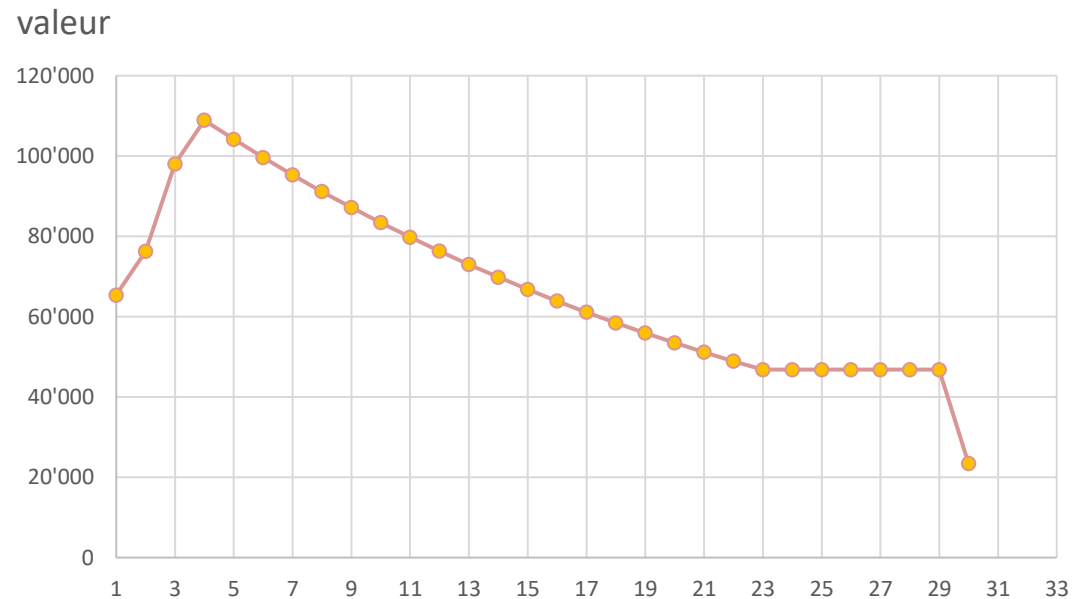
Amortissement annuel, 4.35 % de la valeur totale.

Corrections

Manquants : -4 % à -13 %

Etat de l'installation de soutien : -4 % à -9%

Adaptation du cépage : -16 % à + 16 %





Art. 678 CC


- 1 Si quelqu'un a mis dans son fonds des plantes appartenant à autrui ou ses propres plantes dans le fonds d'un tiers, les intéressés ont les mêmes droits et obligations que dans le cas de constructions élevées avec des matériaux étrangers ou de constructions mobilières.
- 2 Une servitude correspondant au droit de superficie sur des plantes isolées ou des plantations peut être établie pour dix ans au moins et pour 100 ans au plus.
- 3 Le propriétaire grevé peut demander le rachat de la servitude avant l'expiration de la durée convenue s'il a conclu avec l'ayant droit un contrat de bail à ferme sur l'utilisation du sol et que ce contrat est résilié. Le juge décide des conséquences pécuniaires en tenant compte de toutes les circonstances.



6. Fin du bail

Article 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 ceux-ci.



7. Prolongation


Article 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.



Article 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, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée;
 - d. le maintien de l'entreprise ne se justifie pas;
 - e. l'objet affermé est situé en partie dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire pour les immeubles qui ne sont pas compris dans le champ d'application de la LDFR.

- 
- 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.



Loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LVLBFA)

Article 18 Commission préfectorale de conciliation

a) Attribution

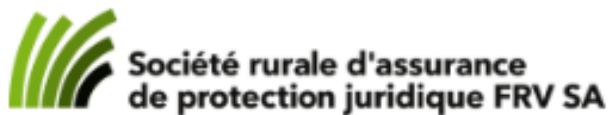
¹ La Commission préfectorale de conciliation tente la conciliation dans les cas d'exercice du droit de préaffectation des descendants, ainsi que dans les cas de demande de prolongation du bail (art. 15, al. 3, et 26 à 28 LBFA).



Article 19

b) Composition

- ¹ La Commission préfectorale de conciliation est composée du préfet et de deux assesseurs choisis parmi les personnes représentatives, l'une des fermiers, l'autre des bailleurs.
- ² Ces assesseurs sont nommés par le Conseil d'Etat pour fonctionner dans l'ensemble du canton.



Av. des Jordils 1

1001 Lausanne

Tél. 021 614 24 25

Fax 021 614 24 01

srpj@prometerre.ch

Merci de votre attention

 Séances d'information Vitiplus 2024