

Contrat de bail à ferme

pour parcelles de durée déterminée

Bailleur : **Commune de Lajoux**
Fermier : **Coopérative d'exploitation pastorale de Lajoux**

1. Début et durée du bail

- ¹ Le bail débute le **1^{er} janvier 2026** et dure **20 ans**.
- ² Il se termine donc le **31 décembre 2045**.

2. Résiliation

- ¹ Etant donnée qu'il s'agit d'un bail de durée déterminée, aucune résiliation n'est nécessaire.
- ² Deux ans avant l'échéance du bail, les parties entreront en contact pour discuter des modalités de la signature d'un nouveau contrat de bail.

3. Reconduction

~~Si le bail n'est pas résilié ou ne l'est pas dans les délais, il est réputé reconduit pour 6 ans.~~

4. Fermage

- ¹ Le fermage s'élève à **Fr. 48'500.-** par an.
- ² Il est payable le 15 novembre de chaque année, la première fois le **15 novembre 2026**.
- ³ 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.

Références légales concernant les baux à ferme

La durée du bail est de **6 ans au moins**.

Sans approbation du Service de l'économie rurale (ECR), Courtemelon, Case postale 131, 2852 Courtételle, un bail convenu pour une durée plus courte est considéré comme valable pour 6 ans (art. 7 LBFA).

Le fermage ne doit pas dépasser les limites admissibles (art. 4 à 10 de l'Ordonnance fédérale sur les fermages). L'ECR peut former opposition contre le fermage convenu. Les fermages indicatifs publiés par le Service de l'économie rurale permettent de déterminer le fermage licite d'une parcelle.

5. Objet du bail

- ¹ **Le bail porte sur les surfaces herbagères situées dans la zone d'estivage des parcelles suivantes**, sises sur le territoire de Lajoux:

151	156	157	159	162	204	213	248	252	297	299	307	410	416
424	425	428	431	432	433	437	440	453	454	455	456	622	

Les surfaces faisant partie de l'objet du bail sont consultables à l'annexe 1.
Il est bien précisé que les bâtiments et le boisement des surfaces susmentionnées ne font pas partie du bail.

- ² 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 & entretien

¹ Le fermier s'engage à exploiter les pâturages d'estivage conformément à l'usage local et à ne pas estiver de bétail en dehors de la **période du 10 avril au 15 novembre**.

² Le fermier est tenu d'assurer **l'entretien des pâturages**, la fumure, le débroussaillage, l'élimination des plantes indésirables, ceci en application des dispositions légales en vigueur. Tout labour est interdit, de même qu'une destruction chimique complète de l'herbage. Le fauchage de la bande d'herbe se trouvant sous la barrière le long de la route cantonale incombe au fermier. La gestion des refus doit être exécutée par le fermier, selon les normes en vigueur. D'éventuelles fauches sur le pâturage doivent respecter les dispositions légales en vigueur et bénéficier des autorisations requises lorsqu'elles sont nécessaires.

³ L'accord préalable du bailleur est nécessaire pour toute **modification du mode d'exploitation** qui entraînerait des répercussions importantes au-delà de l'échéance du bail.

⁴ Les **abreuvoirs** sont entretenus par le fermier. La consommation d'eau sera facturée sur la base des décomptes des compteurs d'eau posés dans les chambres de contrôle à l'entrée des pâturages.

⁵ Les **drainages** restent propriété du bailleur qui assume le financement de l'entretien par le versement sur un fonds spécial d'une somme annuelle définie au point 14. Le fermier est responsable de l'organisation de leur entretien, du nettoyage des regards et de dégager les sorties.

⁶ A l'exception des clôtures sises aux abords des îlots de rajeunissement qui sont à charge du bailleur, **la pose et l'entretien des clôtures** est du ressort du fermier.

⁷ Concernant **le financement des frais de clôtures**, le bailleur verse un montant annuel défini au point 14 pour l'entretien des barres le long des routes cantonales et des plantations.

⁸ Le bailleur assure **le nettoyage des bovi-stop**.

⁹ Le bailleur entretient **les bovi-stops et les portails**. Il veille à mettre des planches ou équipements permettant la remontée des batraciens.

7. Exploitation forestière

¹ L'exploitation du bois, aussi bien dans les parcelles boisées que sur les pâturages, reste entièrement à charge et au profit du bailleur. Il en assume tous les risques. Les travaux de façonnage seront exécutés librement et sans dédommagement jusqu'au 10 avril de chaque année, les chablis exceptés.

² Le bois de service sera mis en chantier dans la mesure du possible dans les forêts proches. Si cela n'est pas possible, les chantiers effectués sur les pâturages seront barrés par le bailleur, mais au plus tard à la mise en estivage du bétail.

³ Un chantier forestier entreposé sur le pâturage sera nettoyé par le bailleur. Les éventuels semis seront réalisés par le fermier qui paiera lui-même la semence.

⁴ La mise en place de nouvelles plantations sur les terrains affermés sera exécutée après entente entre le Conseil

communal et le Comité de la Coopérative d'exploitation pastorale.

⁵ La volonté du bailleur est de maintenir le boisement tel que défini dans le plan de gestion forestière. Dans ce contexte, le garde forestier informera le Comité de la Coopérative d'exploitation pastorale lors de remplacement d'arbres abattus par des îlots de rajeunissement. Lors de l'exécution des coupes de bois (façonnage et débardage), les dégâts éventuels aux barres sont à la charge du bailleur. S'il est constaté que le tronçon de barre est en mauvais état, une entente sera trouvée entre le fermier et le bailleur avant le début des travaux, en vue de la répartition des frais de remise en état de la barre en question.

⁶ Pour les dépouilles de bois isolées et façonnées en tant que chablis sur le pâturage, le garde forestier s'occupe de les faire nettoyer dans un délai raisonnable.

⁷ Pour les dépouilles de coupe normale, un avis sera adressé à la population pour effectuer les nettoisements. Sans intéressés, le garde forestier agira de la même manière que l'article ci-dessus.

⁸ Les plantations seront clôturées ou ouvertes sur décision du Conseil communal en accord avec le fermier. Les arbres d'avenir définis seront protégés individuellement.

⁹ Si des dégâts conséquents causés par des chevaux sur le boisement sont constatés, une décision appropriée sera prise d'entente entre le fermier et le bailleur.

9. Aliénation de la chose affermée

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

10. Restitution de l'objet du bail

¹ Sauf autre convention, le fermier doit restituer les biens-fonds dans l'état où ils se trouvaient à l'entrée en jouissance.

² En cas de dissolution de la Coopérative d'exploitation pastorale, toutes les constructions et améliorations deviennent propriété du bailleur, sans contrepartie financière, qui les maintiendra au service de l'exploitation des pâturages.

11. Sous-affermage

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

12. Procédure en cas de litige

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

² ² **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.

³ L'expert ou la commission de conciliation peut collaborer le cas échéant à l'élaboration du contrat d'arbitrage, qui doit au moins contenir l'indication du litige ainsi que les noms du ou des arbitres.

Les associations de fermiers, de propriétaires ou le Secrétariat des paysans suisses fournissent les adresses d'experts ou de commissions de conciliation.

Dans le canton du Jura, les litiges sont tranchés par le Tribunal des baux à loyer et à ferme, Le Château, 2900 Porrentruy.

.....

.....

13. Autres conventions

¹ Dans l'exploitation des parcelles affermées, le fermier s'engage à **respecter la réglementation en vigueur** relatives à l'estivage, à la protection des eaux, à la protection du paysage, aux contributions à la qualité du paysage et de la nature ainsi qu'aux dispositions prévues dans le plan d'aménagement local.

² Dans l'exploitation des parcelles affermées, le fermier s'engage à :

- Laisser le libre accès au pâturage conformément à l'art. 699 CC.
- Faciliter l'accès aux infrastructures de tourisme & loisirs officialisées (itinéraires de tourisme pédestre, itinéraires VTT, itinéraires cyclables, réseaux équestres, pistes de ski de fond,... qui sont décrites sur le Geportail du canton du Jura) et mettre en place les mesures nécessaires usuelles pour minimiser les risques d'accident avec les usagers.
- Laisser l'accès aux camps jeunes contractualisés avec le fermier sur les secteurs suivants : Le Bois des Joux, Le Rond Pré, Sous le Cras.
- Maintenir en état de propreté durant la période d'estivage, les chemins souillés par le bétail.

³ Les investissements planifiés par le fermier et les aménagements de points d'eau supplémentaires doivent être soumis à l'approbation du Conseil communal qui rendra sa décision dans un délai de 30 jours.

⁴ Le fermier s'engage à souscrire une assurance Responsabilité civile.

14. Indemnités & autres dispositions financières

¹ Le fermier paye au bailleur les coûts de sa consommation d'eau selon les volumes utilisés et les tarifs en vigueur.

² Le bailleur indemnise le fermier à raison de Fr. 5'300.- par an pour l'entretien des barrières sises au bord de la route cantonale (environ 6'600 m à 80 ct/m.) et Fr. 3'200.- pour l'entretien des barrières de plantations (env. 4'000m à 80 ct/m.). Le montant dévolu à l'entretien des barrières de plantations pourra être revu à la baisse à partir de 2028, si certaines plantations sont ouvertes au parcours du bétail.

³ Le bailleur affecte annuellement Fr. 3'000.- au fond communal « drainages ».

Le bailleur :

Lajoux, le

M. François Brahier, Maire

Mme Céline Michel, Secrétaire

Le fermier :

Lajoux, le

M. Julien Berberat, Président

Mme Danièle Maurer, Secrétaire

Extraits de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA) :

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

- le fermier a gravement négligé ses devoirs légaux ou conventionnels;
- le fermier est insolvable;
- le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré ou un proche parent ou allié entend exploiter personnellement la chose affermée;
- le maintien de l'entreprise ne se justifie pas;
- 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 pour les immeubles qui ne sont pas compris dans le champ d'application de la LDFR ainsi que pour la partie non agricole des immeubles au sens de l'art. 2, al. 2, 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.

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 10 pour cent de la surface initiale utile et que la chose affermée ne comprend aucun bâtiment.

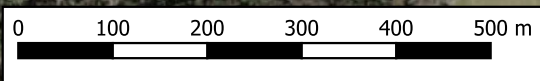
Le fermier ne peut pas renoncer par avance, dans le contrat par exemple, aux droits qui lui sont conférés par les dispositions ci-dessus.



Commune de Lajoux

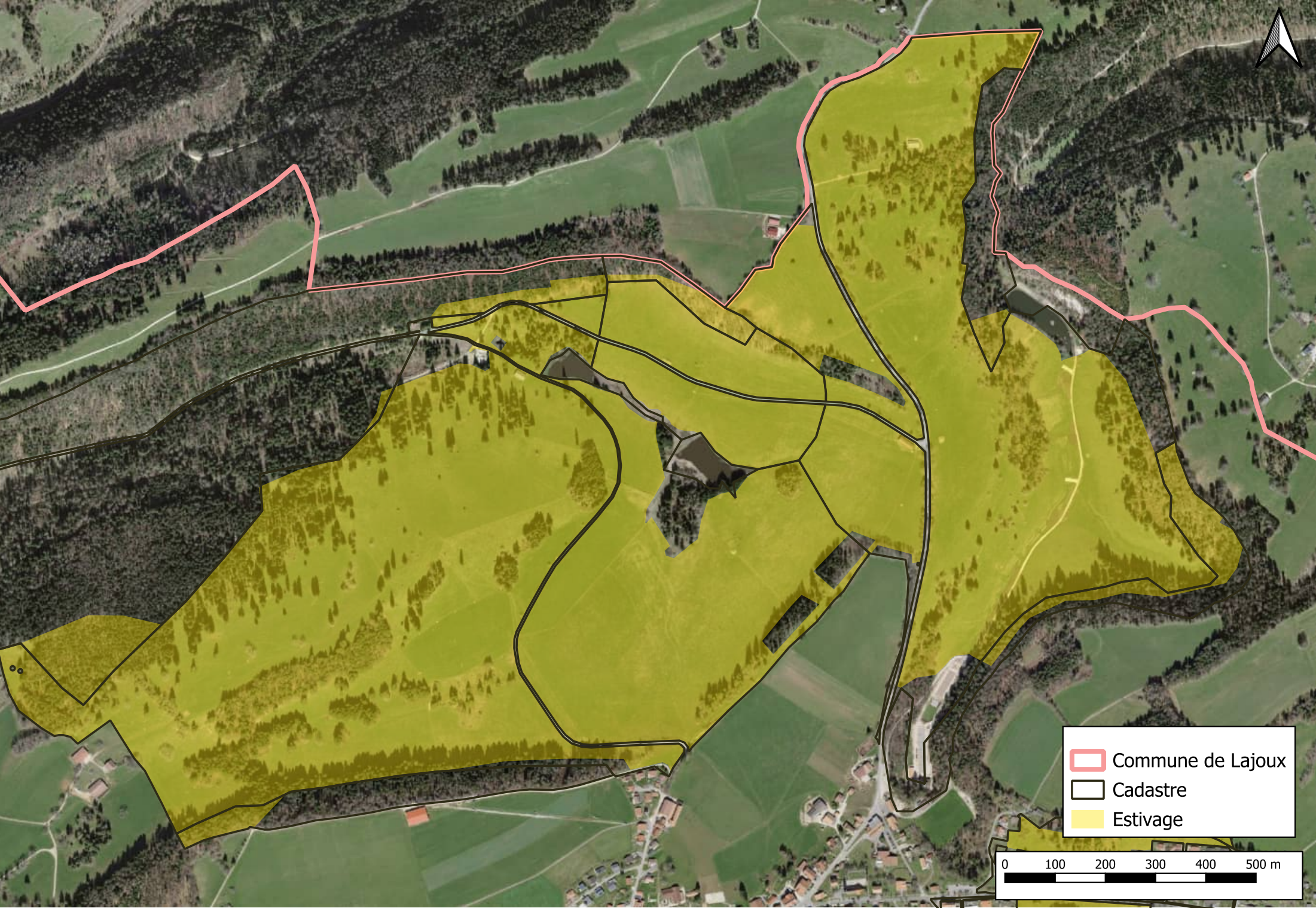
Cadastre

Estivage





Commune de Lajoux
Cadastre
Estivage





Commune de Lajoux
Cadastre
Estivage

