

Entre LA MASSE EN FAILLITE DE AU GRAND CLOS SA, représentée par l'Office des faillites de l'Est vaudois,  
domicilié à rue de la Madeleine 39, 1800 Vevey , bailleur,

et M. ETTER Rolf – "Biologuma",  
domicilié à Perrettenweg 9, 3216 Ried bei Kerzers , preneur,

**il est conclu le bail à ferme suivant:**

**Objet du bail**

Art. 1.- Le présent contrat porte sur les biens-fonds sis sur la ou les communes de : Rennaz et Roche

<u>Désignation (n° RF)</u>	<u>Superficie</u>	<u>Remarques</u>
520 Rennaz	160'168 m <sup>2</sup>	
525 Rennaz	<i>Berland</i> 2'094 m <sup>2</sup>	
533 Rennaz	53'265 m <sup>2</sup>	
833 Roche	4769 m <sup>2</sup>	

La superficie totale est de 2'202.96 ares.

Les bâtiments affermés comprennent les constructions suivantes:

<u>Désignation (n° ECA)</u>	<u>Description du logement et du rural</u>	<u>Remarques</u>
ECA 125	812 m <sup>2</sup> Ancien rural	note 2 (monument historique)
ECA 148	272 m <sup>2</sup> Atelier mécanique et entrepôts	
ECA 153	120 m <sup>2</sup> Remise	
ECA 158	22 m <sup>2</sup> Local	
ECA 210	385 m <sup>2</sup> Hangar agricole	
ECA 225	133 m <sup>2</sup> Habitation	
ECA 239	45 m <sup>2</sup> Garage	
ECA 293	865 m <sup>2</sup> Bâtiment frigorifique	

**La jouissance du Frigo n'est pas prévue dans le bail**  
**Location annuelle CHF 100'000.-.**  
**L'installation du frigo financée par Werner RATHGEB**  
**avait coûté CHF 1.5 mio**

### **Durée du bail, résiliation**

Art. 2.- Le bail est conclu pour une durée de 9 ans.

Il débutera le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et se terminera le 31 décembre 2024.

S'il n'est pas résilié une année avant l'échéance, il se renouvellera tacitement pour une nouvelle période de 6 ans et ainsi de suite.

### **Fermage**

Art. 3.- Le fermage annuel des biens-fonds désignés ci-dessus est fixé à Fr. 38'800.00 (en toutes lettres: trente-huit mille huit cents francs), payable trimestriellement à l'avance (Fr. 9'700.00).

Le fermage est fixé d'entente entre les parties et sur la base du rapport de la valeur de rendement et du fermage licite rédigé le 15 décembre 2015 par Le Cové SA.

Les versements ont lieu au domicile du bailleur.

Un intérêt moratoire de 5% pourra être exigé en cas de retard.

### **Sous-affermage**

Art. 4.- Le fermier ne peut sous-affermer, ni sous-louer tout ou partie de l'objet du bail, ni l'échanger, ni le céder, ni procéder à des mises de fleuries, sans l'autorisation écrite du bailleur. Les contrats de sous-affermage existants au moment de la signature du présent contrat passent automatiquement au fermier.

### **Obligations du bailleur**

Art. 5.- Le bailleur supportera les primes d'assurance contre l'incendie, les impôts fonciers, et les frais d'améliorations foncières grevant les immeubles affermés.

### **Obligations du fermier**

Art. 6.- Le fermier s'engage à cultiver la propriété affermée d'une manière diligente et rationnelle, à maintenir les terres en bon état de fertilité, notamment par une fumure organique et minérale appropriée et à veiller à ce qu'elles ne soient pas envahies de mauvaises plantes.

Le fermier vouera tous les soins nécessaires à l'entretien courant des bâtiments, places et chemins d'accès privés. Les arbres fruitiers, drainages, coulisses, fossés, clôtures, haies et lisières de forêt seront régulièrement entretenus par les soins et aux frais du fermier.

Le fermier ne procédera à aucun aménagement sans en référer au bailleur.

Art. 7.- Lorsqu'il s'agit d'un domaine, le fermier ne distraira des biens-fonds loués aucun fourrage, paille, litière, fumier et purin produits, sans l'autorisation du bailleur. La fumure rationnelle des terres appartenant à d'autres propriétaires est toutefois réservée. Il n'abattra, ni ne plantera d'arbres fruitiers sans l'autorisation du bailleur.

Art. 8.- L'abonnement pour l'eau et l'électricité, les primes des diverses assurances concernant les récoltes et le cheptel mort et vif, les frais de ramonage, les taxes professionnelles et les contributions publiques relatives à l'épuration des eaux usées, à la lutte contre les ravageurs et les maladies des plantes, sont supportées par le fermier.

### **Provisions**

Art. 9.- Lors de l'entrée en jouissance, les réserves suivantes se trouvaient en stock : néant.

**Conditions particulières**

Art. 10.- Le fermier est rendu attentif au fait que le domaine affermé fait l'objet d'une procédure spéciale de réalisation forcée au sens de l'art. 230a LP. La procédure de double mise à prix de l'art. 142 LP est réservée en cas de vente aux enchères publique ultérieure, même en cas d'inscription du bail à ferme au registre foncier.

**Dispositions finales**

Art. 11.- Pour tous les cas non prévus dans ce bail, les parties s'en réfèrent au Code des obligations et à la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole, ainsi qu'aux autres dispositions fédérales, cantonales ou communales en la matière.

★ ★ ★

Ainsi fait en 2 exemplaires et signé par les parties

à ....., le .....

**Le bailleur:**

**Le preneur:**

.....  
Masse en faillite de Au Grand Clos SA  
Repr. par l'Office des faillites de l'arrondissement  
de l'Est vaudois

.....  
Monsieur Rolf Etter