



PREFECTURE DE L'ALLIER

SEPTEMBRE 2008
**Direction départementale
de l'agriculture et de la forêt de l'Allier**

BAUX RURAUX : CONTRAT TYPE DE FERMAGE

Extrait :

Arrêté N°3486/2008 du 3 septembre 2008
Modifié par arrêté n°3924/2008 du 14 octobre 2008

Direction départementale de l'agriculture et de la forêt de l'Allier
Rue Aristide Briand
B.P. 112
03403 Yzeure Cedex

CONTRAT-TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Article 1. DESIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. _____, propriétaire, demeurant à,

Né le _____ à _____

(Etat civil complet de ou des propriétaires, nu-propriétaires et usufruitiers)

Bailleur(s) d'une part,

Et

M. _____

Né le _____ à _____

Et Mme. _____, son épouse,

Née le _____ à _____

Demeurant ensemble à _____

(Etat civil complet du ou des preneurs)

Preneur(s) solidaire(s) d'autre part,

Pour la suite du présent contrat, M _____,

propriétaire, sera désigné sous l'appellation « le bailleur »

et M. et Mme _____,

agriculteurs seront désignés sous l'appellation « les preneurs ».

IL A ETE CONCLU par les présentes, un bail à ferme portant sur les biens désignés à l'article 2 et aux conditions ci-après :

Il est tout d'abord rappelé qu'en application de l'article 22 de la Loi d'orientation Agricole du 4 juillet 1980 (article L411-68 du Code Rural) que lorsque deux époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement exprès du conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement.

Article 3. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de (*minimum neuf années*) _____ années, entières et consécutives qui commencent à courir à compte du _____

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties avant le _____ (*dix-huit mois à l'avance*), le présent bail se renouvellera de plein droit pour une nouvelle période de neuf années.

Toutefois le bailleur pourra exercer une reprise dans les conditions définies à l'article 21.

Article 4. ETAT DES LIEUX

Le preneurs prendront la ferme louée dans l'état où elle se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ni réparations quelconques, ni faire aucune réclamation en raison de l'état des terres.

Conformément aux dispositions de l'*Article L411-4, Alinéa 2 du Code Rural*, un état des lieux devra être établi contradictoirement à frais commun dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Cet état des lieux établi conformément au plan d'inventaire (*Article R411-15 du Code Rural*) devra permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par les preneurs, ou les dégradations constatées au fonds et aux cultures. Cet état des lieux sera chiffré en mètres, mètres carrés, mètres cubes, en journées de travail ou heures d'engin, selon le cas. Il sera établi un état des lieux à la sortie dans les mêmes conditions.

CHARGES ET CONDITIONS LOCALES

Article 5. HABITATION ET BATIMENTS D'EXPLOITATION

Sauf convention contraire ou mise en œuvre de l'*Article L411-35, alinéa 3 du Code Rural*, les preneurs occuperont par eux-mêmes, leur famille ou leur personnel, les bâtiments de la ferme sans qu'ils puissent avoir d'autre résidence, sans l'accord exprès du bailleur ou du Tribunal Paritaire. Ils devront garnir les bâtiments et les tenir constamment garnis pendant la durée du bail de meubles meublants, objets

mobiliers, cheptel vif et mort de toute nature, nécessaires à la bonne exploitation du domaine.

Article 6. EXPLOITATION

Les preneurs exploiteront en bon père de famille la ferme louée et en fermiers diligents et soigneux et conformément aux Usages Locaux. Ils ne pourront faire, sans le consentement du bailleur, aucun changement dans les lieux, autres que ceux que les autorisent à faire les dispositions légales.

Les preneurs s'engagent, s'ils épandent des boues de stations d'épuration, à respecter les normes de prescription réglementaires en vigueur.

Ils fourniront au bailleur, sur sa demande, les résultats d'analyse et de suivi du plan d'épandage.

Article 7. ENTRETIEN DES BATIMENTS

Les preneurs entretiendront les bâtiments en bon état de réparations locatives, dans les conditions de *l'Article L415-4 du Code Rural*.

Ils devront, sous peine d'engager leur responsabilité, prévenir le bailleur lorsque l'état des lieux loués rendra nécessaire l'exécution de travaux incombant au bailleur.

Toutefois, les preneurs supporteront personnellement toutes les réparations qui en principe sont à la charge du bailleur, et qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien incombant aux preneurs dans les termes de la Loi, soit de dégradations résultant de leur fait ou du fait des personnes à leur service.

Enfin, sous réserve de l'application de *l'Article L411-71 du Code Rural*, ils ne pourront, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des bâtiments, pratiquer des démolitions et percement de murs et de cloisons, y adosser des marchandises et des matériaux pouvant nuire à leur solidité, ni surcharger les planchers.

Les preneurs souffriront que le bailleur fasse faire les grosses réparations et constructions qu'ils estimeraient nécessaires et cela sans indemnités, même si leur durée excède quarante jours.

Article 8. CULTURES – PRES et HERBAGES

Les preneurs devront fumer, labourer, cultiver et ensemer les terres en temps et saisons convenables, sans pouvoir les épuiser ni les détériorer de façon à les rendre en bon état de culture et d'engrais.

Ils seront libres de leur mode de culture.

Les preneurs devront entretenir les prés en bon état selon les us et coutumes du pays.

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Les prairies naturelles ne devront en aucun cas être labourées, sans autorisation du bailleur prévue à l'Article 411-29 du Code Rural et afin d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Toutefois, lors de leur sortie, les preneurs restitueront une superficie de prairies naturelles comparable à celle qu'ils auront reçue à leur entrée.

Les pailles, foin et fourrages récoltés sur l'exploitation devront être en priorité consommés sur le fonds.

Article 9. CLOTURES, HAIES, FOSSES, RIGOLES, MARES, CHEMINS

Sous réserve de l'application de l'Article L411-28 du Code Rural, les preneurs entretiendront en bon état toutes les clôtures et barrages de fil de fer, selon les usages du pays et sauf convention contraire.

Les preneurs pourront couper pour la fabrication des pieux et des barrières les bois destinés à cet effet sur le fonds loué.

Ils entretiendront en bon état les haies, fossés, abreuvoirs, rigoles, sorties de drainage et mares de l'exploitation ainsi que les chemins et issues des biens loués.

Ils ne pourront, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'Article L411-28 alinéa 2 du Code Rural, les preneurs notifieront leur projet au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord pour ce dernier.

Les terres à provenir des curages et entretiens des mares, abreuvoirs, rigoles et fossés devront être écartées par les preneurs.

Article 10. ARBRES

Tous les arbres de la propriété appartiennent au bailleur, ce dernier aura le droit de les faire couper. L'abattage et le débardage devront être effectués en temps et saisons convenables sous la responsabilité du bailleur.

Il est interdit aux preneurs d'abattre un ou plusieurs arbres vifs sans l'autorisation écrite du bailleur. Les preneurs élagueront les arbres destinés à cet effet en temps et saison convenable suivant l'usage des lieux. Cet élagage leur appartiendra pour leur chauffage.

Pour les arbres morts, ils devront être enlevés dans le délai d'un an suivant la demande des preneurs. Passé ce délai, ces derniers en feront leur affaire.

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Les arbres fruitiers en verger mentionnés dans l'état des lieux devront être convenablement entretenus et les manquants remplacés par les preneurs.

Article 11. CHEPTEL

Un état nominatif, descriptif et estimatif du cheptel remis aux preneurs à leur entrée en possession, signé des parties et des experts s'il y a lieu, sera annexé au présent bail.

Cet état du cheptel devra obligatoirement indiquer par catégorie, le nombre, l'âge, la qualité et le poids des animaux, ainsi que la valeur réelle du cheptel.

Cette mise à disposition pourra porter intérêts au taux maximum de 6 % l'an.

Le cheptel laissé aux preneurs doit être conservé constamment sur les lieux loués pendant la durée du bail.

A la fin du bail ou lors de sa résolution, les preneurs doivent laisser des animaux de chaque espèce formant le même fonds de bétail que celui qu'ils ont reçu à leur entrée.

Conformément aux usages dans le département de l'Allier, et sauf convention contraire, les preneurs ne peuvent exiger le remboursement du cheptel en cours de bail que si l'intérêt supporté est supérieur à 3 % .

Article 12. FIN DE BAIL – CONDITION DE SORTIE

Sauf clause contraire, la sortie sera réglementée conformément aux usages locaux en vigueur au jour de la sortie et aux dispositions du Code Rural.

En règle générale, les preneurs doivent laisser à leur sortie les mêmes quantités ou surfaces (selon l'état des lieux) de paille et fourrage que celles qu'ils auront trouvées à leur entrée et qui auront été inventoriées lors de la constitution de l'état des lieux initial. A défaut, les preneurs se libéreront de leurs obligations en en payant la valeur estimée à dire d'expert.

Les preneurs laisseront sur place ou en terres les fumiers de l'année.

Il devra toutefois être tenu compte des modifications intervenues dans l'assolement du fait de l'évolution des techniques culturales.

CHARGES ET CONDITIONS LEGALES

Article 13. CAS FORTUITS

Les preneurs ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de fermage pour cause de grêle, sécheresse, coulure et autres cas fortuits, ordinaires ou extraordinaires, prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

Article 14. CHASSE (*Article L415-7 du Code Rural*)

Le droit de chasse est expressément réservé par le bailleur pour en disposer comme bon lui semblera.

Néanmoins, les preneurs auront le droit de chasser sur le domaine loué, personnellement, en se conformant à toutes les dispositions légales en vigueur, et notamment au règlement de chasse établi par le titulaire du droit de chasse, sous réserve toutefois que la chasse ne puisse leur être interdite systématiquement le dimanche. S'ils ne désirent pas l'exercer, les preneurs devront le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, et la renonciation ne vaut que pour l'année où elle est signifiée.

Article 15. ASSURANCES

Ils devront assurer contre l'incendie, leur mobilier, matériel, la totalité des animaux, les pailles, fourrages et autres récoltes, ainsi que le risque locatif, pour une somme suffisante ; ils devront justifier de cette assurance et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments est à la charge du propriétaire.

Article 16. IMPOTS et TAXES (*Article L415-3 du Code Rural*)

Le bailleur paiera l'impôt foncier.

Les preneurs acquitteront, en sus de leur fermage, les contributions et taxes des biens affermés que la Loi met à leur charge et notamment leurs taxes d'habitation et taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ils rembourseront au bailleur les taxes et impôts mis ou pouvant être mis à la charge des preneurs par la législation en vigueur et perçus sur le rôle des bailleurs, qui sont actuellement de la moitié de la cotisation de la Chambre d'Agriculture, et, sauf convention contraire, du cinquième des taxes foncières des propriétés bâties et non bâties, ainsi que la quote-part s'y rapportant des frais de gestion de la fiscalité directe locale. Pour obtenir les remboursements susvisés, le bailleur est tenu de fournir un état détaillé des sommes réclamées.

Article 17. AMELIORATION DES BATIMENTS D'HABITATION

Les preneurs pourront effectuer, sans l'accord préalable du bailleur, les travaux dispensés de cette autorisation par la *Loi n°67561 du 12 juillet 1967* relative à l'amélioration de l'habitat et le *décret n°68-976 du 9 novembre 1968* fixant les conditions d'application de cette Loi. Ils seront toutefois tenus d'en informer préalablement le bailleur deux mois avant les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 18. INDEMNITES DE PLUS-VALUE AU FERMIER SORTANT

L'indemnisation du preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué sera réglée conformément aux *articles L411-69 à L411-78 du Code Rural* et aux arrêtés préfectoraux pris en application desdits articles.

La preuve des améliorations résultera de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à *l'article L411-4 du Code Rural* ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

Article 19. ECHANGES DE JOUISSANCE – ECHANGES DE PROPRIETE

Les preneurs pourront avec l'agrément du bailleur ou en cas de désaccord avec l'autorisation du Tribunal Paritaire, effectuer, en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, les échanges de parcelles qu'ils jugeront utiles. Les modalités de l'échange devront être conformes avec les dispositions du *l'article L 411-39 du Code Rural ainsi que de l'Article 6 de l'arrêté préfectoral du 8 septembre 1997.*

En cours de bail, le bailleur pourra effectuer des échanges de parcelles dans les conditions de *l'Article L124-1 du Code Rural* en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Dans ce cas, les preneurs auront le choix d'obtenir le report des effets du bail, dès l'enlèvement des récoltes sur les parcelles reprises en échange par le bailleur ou d'obtenir la résiliation totale ou partielle du bail dans la mesure où l'étendue de sa jouissance est diminuée par l'effet de l'échange.

Article 20. CESSION – SOUS LOCATION

Il est absolument interdit aux preneurs de céder ou de sous-louer la ferme ou partie objet de la présente location sauf les dispositions particulières prévues à *l'article L411-35 du Code Rural*, et notamment celles concernant la faculté de sous-location des bâtiments à usage d'habitation, ainsi que pour un usage de vacances ou de loisirs dans la limite de trois mois consécutifs.

De même, les mises à disposition du bien loué à un GAEC ou à une Société Civile d'Exploitation ne pourront avoir lieu qu'après en avoir avisé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et conformément aux *Articles L411-37 et L411-38 du Code Rural.*

Article 21. RESILIATION – REPRISE SEXENNALE

La résiliation du bail pourra être demandée soit par le bailleur, soit par les preneurs, conformément aux dispositions des *Articles L411-30 et 411-53 du Code Rural.*

Toutefois, le bailleur pourra, si cette faculté est expressément prévue lors du renouvellement du présent bail, reprendre le bien loué à l'expiration de la sixième

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

année suivant le renouvellement du bail au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées aux *Articles L411-58 et L411-59 du Code Rural*. Pour user de ce droit, il devra en aviser les preneurs deux ans à l'avance par exploit d'huissier.

Article 22. SITUATION DES PRENEURS A L'EGARD DU CONTROLE DES STRUCTURES

Les preneurs déclarent qu'actuellement :

- Ils n'exploitent aucun autre bien rural soit en qualité de propriétaire, soit en qualité de preneurs

Ou bien

- Ils exploitent déjà _____ hectares en nature de _____ sur le territoire des communes de _____ et que si cela s'est avéré nécessaire, ils ont obtenu l'autorisation d'exploiter par Arrêté Préfectoral du _____ suite à l'avis de la CDOA.

- Ils n'exploitent aucun autre bien rural soit en qualité de propriétaire, soit en qualité de preneurs

Ou bien

- Ils exploitent déjà _____ hectares en nature de _____ sur le territoire des communes de _____ et que si cela s'est avéré nécessaire, ils ont obtenu l'autorisation d'exploiter par Arrêté Préfectoral suite à l'avis de la Commission Départemental d'Orientation Agricole.

Ils s'engagent solidairement entre eux, sous peine de résiliation du présent bail, à informer le bailleur de tous changements intervenus dans leur situation d'exploitant.

Il est spécifié que si les preneurs doivent obtenir l'autorisation d'exploiter en application de *l'Article L331-6 du Code Rural*, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de *l'Article L331-6* dans le délai imparti par le Préfet conformément à *l'Article L331-6* emporte la nullité du bail que le Préfet, le bailleur ou la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Article 23. MONTANT ET REGLEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est conclu conformément aux dispositions des *Articles L411-11 et L411-12 du Code Rural et de l'Arrêté de Monsieur le Préfet du Département de l'Allier, en date du 8 septembre 1997.*

Il est consenti et accepté moyennant un fermage fixé de la manière suivante :

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

POUR LES BATIMENTS D'HABITATION :

Ce loyer est payable en deux termes en prenant pour chacun la moitié de la somme indiquée ci-dessous, les 11 mai et 11 novembre de chaque année .

A la somme de _____ €, actualisée chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). L'indice de référence étant celui du _ trimestre de l'année _____

POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION ET LES TERRES

Un prix de fermage annuel de _____ € évalué au jour de la conclusion du bail à :
_____ € pour les bâtiments d'exploitation
_____ € pour les terres,

et payable à terme échu, en deux fois, moyennant un acompte égal à la moitié du fermage annuel au 11 mai et le solde au 11 novembre et actualisé chaque année au 11 novembre en fonction de la variation de **l'indice des fermages**.

L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui d'octobre _____ qui est de _____

Le loyer à payer pour une période annuelle de bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1^{er} octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

En conséquence, le prix à payer au terme de la première échéance annuelle est le prix porté dans le bail lors de sa conclusion.

Les preneurs s'obligent solidairement à payer leur fermage au bailleur en son domicile ou chez toute autre personne désignée par lui, par l'envoi ou la remise d'un chèque d'un montant correspondant à l'échéance semestrielle. En cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux, toute dette née du bail serait solidaire et indivisible entre leurs héritiers, comme entre le survivant et les héritiers de l'autre.

Il est rappelé que, conformément à *l'Article L411-31 du Code Rural*, le bailleur peut demander la résiliation du bail au cas où seraient constatés, de la part des preneurs dans les conditions fixées à *l'Article L411-53 du Code Rural*, deux défauts de paiement du fermage à son échéance.

Article 24. CLAUSES GENERALES

Pour tous les droits et obligations des parties non développées dans les présentes, les parties s'en réfèrent au statut du fermage (*Livre IV du Code Rural*) ainsi qu'aux Arrêtés Préfectoraux pris pour son application dans le département de l'Allier. Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application des dispositions du présent bail seront tranchées par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux à la requête de la partie la plus diligente.

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Article 25. FORMALITES

Les preneurs déposent le présent bail volontairement à l'enregistrement et demandent l'acquittement du droit fixe de *l'Article 739 du Code Général des Impôts*.

Article 26. ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection en leur domicile respectif, à savoir :

Pour le bailleur, à _____

Pour les preneurs, à _____

Fait le _____ à _____

Signatures

Le bailleur

Le ou Les preneurs

ANNEXE I

SPECIFICITES DU BAIL A FERME VITICOLE

Outre les dispositions générales applicables à tous les baux agricoles, des dispositions spécifiques à la viticulture sont définies ci-dessous :

CHARGES ET CONDITIONS VITICOLES

Article 27. DIRECTION DE L'EXPLOITATION

L'exploitant preneur a la responsabilité de l'exploitation mise à sa disposition. Il en assure la conduite quotidienne dans le respect des conditions de production de l'appellation. Les arrachages et les plantations ne peuvent être exécutés que d'un commun accord.

Article 28. ENGAGEMENT DES PARTIES

ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage :

1. A prendre à ses frais pour **les plantations de vignes**, les fournitures extérieures qui consistent actuellement en :
 - Travail mécanique de déracinage, s'il y a lieu défonçage ;
 - Désinfection du sol par entreprise agréée selon la législation en vigueur ou dévitalisation, si nécessaire
 - Aménagement du sol et drainage, si nécessaire
 - Fourniture de greffes soudées et certifiées (au cas où le preneur, en accord avec le bailleur produirait les plants, une indemnité compensatrice lui serait accordée) ;
 - Analyse du sol ;
 - Amendements et fumures de fonds, si nécessaire ; et tubes de protection ;
 - Matériaux de palissage normaux pour la région ;
 - Frais de dossiers administratifs

Dans le cas **d'extension ou de création de plantations**, et uniquement dans ce cas, les frais de main d'œuvre pour les 1^{ère} à 3^{ème} feuilles sont pris en charge par le bailleur par le versement d'une indemnité payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux. A défaut d'accord sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base de 300 heures de travail à l'hectare pour la 1^{ère} année et 200 heures pour la 2^{ème} année, au prix de journée de travail d'un ouvrier agricole,

non nourri, charges comprises, calculé par la Chambre Départementale des experts agricoles.

Dans le cas de **plantation de renouvellement**, la main d'œuvre est à la charge du preneur, en application de l'Article L411-71 du Code Rural, sans préjuger du règlement de sortie de bail. Toutefois, en cas de départ et de non reprise par des ayants droits, il pourra se faire rembourser par le bailleur les frais de main d'œuvre effectuée par lui même sur les replantations n'ayant pas bénéficié de 2 années de production dans l'appellation. S'il a bénéficié d'une seule année de production dans l'appellation l'indemnité sera réduite de moitié.

2. A procéder au remplacement à ses frais des ceps manquants isolément par des plants de même nature, jusqu'à la fin de la première année de récolte dans l'appellation, la main d'œuvre étant fournie par le preneur.
3. A supporter ses parts d'assurances suivant la législation en vigueur (responsabilité civile, incendie, recours...).

ENGAGEMENTS DU PRENEUR

Le preneur s'engage :

1. A prendre en charge :
 - En totalité les frais d'exploitation (matériel, main d'œuvre) ;
 - Les fournitures extérieures nécessaires à l'entretien de la vigne (matériaux nécessaires à l'entretien du palissage, produits phytosanitaires, engrais, amendements, etc...)
2. A procéder au remplacement à ses frais des ceps manquants isolément au delà de la 1^{ère} année de production dans l'appellation par des plants de même nature, tant que les vignes n'auront pas atteint 30 ans de production. Au delà, le preneur ne fournira que la main d'œuvre.

En cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 20 % de manquants pour cause de maladie incurable ou accident climatique, le preneur ne sera pas tenu de prendre en charge le remplacement des manquants. D'un commun accord, bailleur et preneur décideront de l'avenir de la parcelle.
3. A tailler les vignes sans les surcharger et dans les normes des textes régissant les conditions de production.
4. A maintenir les vignes en bon état.

Article 29. SORT DES DROITS DE PLANTATION EN FIN DE BAIL

Conformément aux dispositions des *articles 546 et 551 et suivants du Code Civil*, les parties conviennent que le bailleur accèdera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Par suite, et en application de *l'article R664-10 du Code Rural*, les droits de plantation obtenus par le preneur et utilisés par lui pour réaliser des plantations

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

nouvelles régulières sur le bien loué seront dévolus au bailleur, à la fin du bail ou à la sortie, quelle qu'en soit la cause.

D'un commun accord entre les parties, il est possible de déroger par acte notarié à la clause ci-dessus.

Article 30. INDEMNISATION DES TRAVAUX DE PLANTATION REALISES PAR LE PRENEUR

Au cas où, par convention expresse avec accord écrit du propriétaire, le preneur prendrait en charge la plantation de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, le prix du fermage sera limité à 35 % de la valeur locative minimum déterminée par l'arrêté préfectoral fixant le montant des fermages des vignes.

Cette disposition s'appliquera pour la durée de la vigne et pour un même fermier, à partir de la première récolte bénéficiant de l'appellation (2 premières années prix du bail agricole et à partir de la 3^{ème} année prix du bail viticole). Il y aura lieu de préciser l'origine des droits de plantation.

Par ailleurs, dans ce cas, il est conseillé de procéder par bail authentique à long terme.

La plantation donnera lieu à une indemnisation de sortie conformément à l'art L411.71 du code rural.

Pour le bailleur, à _____

Pour le ou les preneurs, à _____

Fait le _____ à _____

Signatures

Le bailleur

Le ou Les preneurs