

# CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

## Concernant les vignes

### pour le département de la LOIRE-ATLANTIQUE

(annexe de l'arrêté préfectoral de 2018  
fixant la valeur locative des parcelles viticoles louées en fermage  
et publiant le contrat type de bail à ferme pour les exploitations viticoles)

Entre les soussignés :

M .....(nom et prénom), (profession),  
Demeurant à : .....  
ci-après dénommé(s) le BAILLEUR, d'une part,

M ..... (nom et prénom), viticulteur et  
Mme ..... (nom et prénom), son épouse  
Demeurant ensemble à : .....  
ci-après dénommé(s) le PRENEUR, d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

#### Article 1 – DESIGNATION

M ..... donne à titre de bail à ferme  
à M et Mme ..... qui acceptent conjointement et solidairement entre eux.

L'exploitation viticole sise commune de ..... et par extension en celle  
de ..... d'une contenance totale de .....  
comprenant les parcelles ci-dessous désignées ou jointes en annexe à l'aide d'un extrait du CVI.

*(désignation très exacte des lieux, avec n° cadastral de chaque parcelle et contenance correspondante, le cépage et l'année de plantation).*

Telle que la dite ferme existe, avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie ni recours en raison de la contenance indiquée.

#### Article 2 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de ..... (9 années au moins) entières et consécutives qui prendront effet le ..... (date) pour finir à pareille époque de l'année ..... (à compléter). Il est passé en vue de l'application de l'arrêté préfectoral en vigueur, relatif à la fixation de la valeur locative des parcelles viticoles louées en fermage.

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation ou qu'il n'exerce le droit de reprise suivant les conditions définies par l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime, il se renouvellera pour une durée identique.

## **Article 3 – USAGE ET ENTRETIEN DES BIENS LOUES**

### **3.1- Etat des lieux**

Un état des lieux sera obligatoirement établi à la signature du présent bail. L'état des lieux consistera en l'évaluation en nombre d'hectolitres-fermage des éléments entrant dans le calcul du montant du fermage. Pour chaque parcelle unitaire homogène, l'état des lieux consistera au minimum en l'indication de la nature du cépage et en la notation exhaustive de toutes les rubriques figurant dans l'arrêté préfectoral, relatif aux valeurs locatives des vignes exploitées en fermage. Il précisera l'apporteur des droits de plantation dans la mesure où il est différent du propriétaire.

Si la location comprend des bâtiments d'exploitation, un état descriptif détaillé devra en être dressé entre les parties.

### **3.2- Conservation des biens loués**

Le preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Il en jouira en fermier de bonne foi, sans y commettre ni souffrir qu'il soit commis aucun abus ou malversation. Si la location comporte des bâtiments, il entretiendra ceux-ci en bon état de réparations locatives, dans les conditions prévues au code rural et de la pêche maritime.

Il veillera à la conservation de la propriété. Par ailleurs, il devra informer de suite le propriétaire de toutes usurpations, déplacement de bornes, établissement de servitudes, sous peine d'en être personnellement responsable.

### **3.3- Entretien**

Le preneur devra, pendant le cours du bail, entretenir les biens loués en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par force majeure. Il entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués. Il maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état ; les haies devront être taillées régulièrement. Il ne pourra pas supprimer les haies limitrophes sans l'autorisation préalable du bailleur.

Il ne pourra, 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 [L. 411-28](#), alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'absence de réponse écrite du bailleur dans le délai légal vaudra accord de ce dernier.

### **3.4- Obligation de culture**

Le preneur s'engage à cultiver, façonner, traiter la vigne en temps et saison convenables, suivant l'usage du pays et compte tenu des techniques couramment utilisées. La taille devra être effectuée conformément aux règles précisées dans le cahier des charges de l'appellation concernée. Il s'engage également à conserver le sol en bon état agronomique.

Il ne pourra changer la nature ni l'espèce du plant de la vigne louée, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

### **3.5- Remplacement suite à accidents mécaniques**

Tant que les vignes n'ont pas atteint l'âge de 35 ans, le preneur sera tenu de remplacer à ses frais tous ceps de vignes détériorés accidentellement.

Le preneur entretiendra en bon état les installations existantes : poteaux, fils de fer..., les matériaux étant fournis par le bailleur.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de terres louées nues.

### 3.6- Renouveau suite à maladies du bois

Toute vigne âgée de 3 à 20 ans comportant des ceps morts devra être renouvelée, sauf accord entre les parties. La plantation est aux frais du preneur, les plants de vigne étant fournis par le propriétaire.

La désignation des parcelles ou parties de parcelles à renouveler, l'échelonnement de ces opérations dans le temps sont arrêtés d'un commun accord entre bailleur et preneur. Les preneurs seront tenus d'assurer les travaux de renouvellement du vignoble à la demande du bailleur, celui-ci prenant en charge les frais de plantation.

Pour les vignes de 21 à 30 ans, un abattement du loyer proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre, dès lors que le bailleur n'assume plus la participation aux frais de complantation.

Pour les vignes de plus de 30 ans, un abattement systématique du loyer, proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre.

Par ailleurs, à partir d'un pourcentage de ceps manquants de l'ordre de 35%, le fermier peut entrer en négociation avec le bailleur pour envisager la modification du bail.

### 3.7- Charges et conditions particulières

#### 3.7.1- Plantations nouvelles réalisées par le preneur

Deux cas peuvent se présenter :

- Les plantations nouvelles de vignes doivent être autorisées :  
Toute plantation nouvelle de vignes devra être autorisée préalablement par le bailleur. Une convention sera signée entre les parties, précisant notamment les cépages, porte-greffe, tuteurage, densité de plantation, l'écartement des rangs et leur orientation.
- Les plantations nouvelles sont prévues et autorisées dans le bail :  
D'un commun accord entre les parties, les terres présentement louées sont destinées (*en totalité ou en partie*) à être plantées en vigne par le preneur à ses frais exclusifs. Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer lesdites plantations sur les parcelles ..... (*Préciser les références cadastrales des parcelles devant être plantées, et la superficie devant être plantée sur chaque parcelle*), dans les conditions suivantes ..... (*Précisant notamment les cépages, porte-greffe, tuteurage, densité de plantation, l'écartement des rangs et leur orientation*).

Le preneur s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration de plantation sera faite par le preneur, sous sa responsabilité, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### 3.7.2- Accession aux plantations

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du code civil, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

#### **Article 4 – INDEMNISATION DE PLUS VALUE AU PRENEUR SORTANT**

L'indemnisation du preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué, notamment celle due pour la plantation de la vigne si le preneur en a assumé totalement les frais, suite à accord écrit préalable du bailleur, sera réglé conformément aux articles L 411.69 à L 411.73 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Article 5 – ASSURANCES, IMPOTS ET TAXES**

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Sur présentation de justificatifs, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3, alinéa 3 et L 514-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article 1395 G du code général des impôts, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties doit être intégralement rétrocédé au fermier.

Dans le cas d'une plantation réalisée par le preneur sur une terre nue, celui-ci devra augmenter sa contribution au paiement de la taxe foncière auprès du bailleur.

#### **Article 6 – SINISTRES CLIMATIQUES**

En cas de très graves déficits de récolte reconnus (au moins 30 % de pertes) provoqués par un sinistre climatique et reconnus par l'Administration, le bailleur et le preneur se concertent pour un aménagement du fermage qui ne pourra être inférieur à 20 % du prix du fermage dû, sur la ou les parcelle(s) concernée(s).

#### **Article 7 – MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel exprimé en espèces représentant une certaine quantité de vins en fonction des appellations/dénominations récoltées. Le fermage est payable l'année suivant la récolte en deux échéances égales : la première au 1<sup>er</sup> mai, la seconde au 1<sup>er</sup> novembre. En cas de sortie, le fermage sera exigible en totalité suivant un échéancier convenu entre les deux parties.

Les cours moyens des différentes appellations/dénominations à retenir pour le règlement des fermages de vignes seront publiés chaque année par arrêté préfectoral, à l'issue de chaque campagne.

#### **Article 8 – MONTANT DU FERMAGE**

Dès lors qu'une plantation est assurée par le preneur (avec fourniture du matériel végétal), l'assiette du fermage est la même que pour la location en terre nue viticole.

Pour une parcelle donnée, déjà plantée, une appellation, une dénomination ou un cépage déterminé, le montant annuel du fermage tient compte des trois éléments suivants :

- Sa surface exprimée en hectare,
- Un nombre d'hectolitres-fermage par hectare négocié entre les deux parties sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur,
- Une valeur annuelle du prix de l'hectolitre-fermage, selon l'appellation, la dénomination ou le cépage, arrêté annuellement par le Préfet.

#### **Article 9 – CLAUSES GENERALES**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties décident d'en référer aux usages locaux qu'ils déclarent l'un et l'autre parfaitement connaître.

Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application du présent bail seront tranchées par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, à la requête de la partie la plus diligente.

#### **Article 10 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à .....

#### **Article 11 – MODIFICATION**

Le présent bail est passé en vue de l'application du statut du fermage. En cas de modification de ce statut, il devra être adapté aux nouvelles modalités.

#### **Article 12 – FRAIS**

##### **12.1- Enregistrement optionnel**

Le bailleur déclare soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la TVA, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans le plus bref délai à la recette de .....

##### **12.2- Frais**

Le montant des frais engendrés par ce bail sera supporté par moitié entre le bailleur et le preneur.