



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUDE

**Arrêté n° 2012271-0047 relatif au contrat type de bail à ferme
pour le département de l'Aude**

LE PREFET DE L'AUDE

Chevalier de la légion d'honneur,

VU les dispositions du livre IV, titre I du Code Rural relatif aux baux ruraux, et notamment l'article L411-4,

VU la loi n° 95-623 du 2 Janvier 1995 relative au prix des fermages,

VU la loi de modernisation de l'agriculture n°2010-874 du 27 juillet 2010, et notamment son article 62,

VU le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 définissant un indice national des fermages,

VU le décret du 16 février 2012 portant nomination de M. Eric FREYSSELINARD en qualité de Préfet de l'Aude,

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 Juin 1996 fixant les quantités maxima et minima des denrées représentant la valeur locative des biens loués à ferme, modifié en dernier lieu par l'arrêté n°2010-11-0488 du 26 février 2010 relatif au calcul de la valeur locative des vignes,

VU l'arrêté préfectoral n°98-3080 du 5 Novembre 1998, fixant les dispositions du contrat type pour les locations soumises au régime du fermage dans le département de l'Aude

VU le nouveau contrat type pour les locations soumises au régime du fermage dans le département de l'Aude, établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, réunie le 26 septembre 2012,

VU l'avis du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Aude,

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture de l'Aude,

ARRETE

ARTICLE 1

Le contrat type pour les locations soumises au régime du fermage dans le département de l'Aude est fixé selon les dispositions annexées au présent arrêté.

ARTICLE 2

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°98-3080 du 5 Novembre 1998, fixant les dispositions du contrat type pour les locations soumises au régime du fermage dans le département de l'Aude sont abrogées.

ARTICLE 3

La légalité de cet arrêté peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier dans le délai des deux mois qui suivent la date de sa publication.

ARTICLE 4

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

CARCASSONNE, le 5/10/2012

Le Préfet

Eric FREYSSELINARD

CONTRAT-TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Département de l'Aude

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M.

Mme

Propriétaires , demeurant à

Mariés sous le régime de

Ci-après dénommés "les bailleurs" ou le "bailleur",

d'une part,

et M. agriculteur, demeurant

à ci-après dénommé "le preneur",

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

M. et Mme donnent à bail à ferme, pour une durée de neuf années entières et consécutives, et renouvelable, à compter du, à M....., qui accepte, la propriété de sise à commune de dont la désignation suit :

ARTICLE 1 DESIGNATION

Commune	Section	N° de plan	Nature et classe	Revenu cadastral	Contenance	Observations particulières

Commune (suite)	Section	N° de plan	Nature et classe	Revenu cadastral	Contenance	Observations particulières

d'une contenance totale de, telle que ladite propriété existe. En ce qui le concerne, le preneur déclare bien connaître l'exploitation pour l'avoir visitée en vue des présentes, et ne pourra exercer aucun recours en raison de la contenance indiquée, sauf en cas de variation de plus ou moins un vingtième.

ARTICLE 1.2 DROITS A PAIEMENT (D.P.)

Si le bailleur transfère au preneur les DP, ce dernier devra les rendre au bailleur en fin de bail sans indemnité. Si le preneur vient à céder son droit au bail, les DP suivront cette cession et le cessionnaire devra alors rendre les DP au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Au contraire, si le preneur apporte des DPU sur les terres louées, il les reprendra lors de son départ, sans indemnité au profit du bailleur.

ARTICLE 1.3 ENGAGEMENT COOPERATIF

Si les parcelles données en location sont libres de tout engagement auprès d'une coopérative, le preneur devra rendre les terres libres de tout engagement.

Au contraire, si les parcelles sont engagées à une cave coopérative, le preneur terminera la période quinquennale d'engagement du bailleur vis à vis de cette cave coopérative, sauf convention contraire expresse des parties.

ARTICLE 2 ETAT DES LIEUX

Un état des lieux n'est pas obligatoire, mais il est vivement conseillé, notamment en vue de faciliter la preuve des éventuelles améliorations ou dégradations apportées aux biens loués par le preneur.

Le preneur prendra les biens tant bâtis que non bâtis, dans l'état où ils se trouvent.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; cette dernière dispose de deux mois à compter de ce jour pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter ; passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer le moment venu les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leur rendement moyen au cours des cinq dernières années.

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en "état moyen d'exploitation".

**LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS
SUIVANTES :**

ARTICLE 3 - HABITATION

Le preneur et les bailleurs détermineront d'un commun accord si le preneur est tenu d'habiter les bâtiments de la propriété louée. Dans tous les cas, le logement occupé par le preneur devra répondre aux normes d'habitation fixées par le décret n°68-976 du 9 novembre 1968 relatif à l'amélioration de l'habitat et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

**ARTICLE 4 - REPARATIONS AUX BATIMENTS ET MISE AUX NORMES
(SECURITE ET ENVIRONNEMENT)**

Les grosses réparations et les constructions nouvelles qui seraient faites en cours de bail par les bailleurs devront être supportées par le preneur sans qu'il puisse réclamer aucune indemnité ni diminution de fermage, alors même que les travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure. Seules les réparations locatives ou d'entretien seront à la charge du preneur, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure. Sont comprises dans les réparations locatives les menues réparations de toiture à l'entretien desquelles le preneur devra soigneusement veiller. Toutes les autres réparations qui deviendraient nécessaires aux bâtiments affermés durant le cours du bail incomberont aux bailleurs sauf dans le cas de faute du preneur dûment constatée.

Les preneurs notifieront aux bailleurs, conformément à l'article L 411-73,I,2, du code rural, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Les preneurs pourront exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, les bailleurs n'ont pas exprimé l'intention de les prendre en charge. Si les bailleurs décident de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec les preneurs. Les preneurs seront fondés à les réaliser si les bailleurs ne respectent pas leur engagement.

Les preneurs qui auront, régulièrement et à leurs frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, auront droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71, 1 du code rural, sauf accord écrit et préalable des parties.

ARTICLE 5 - EXPLOITATION GENERALE

Le preneur jouira de la propriété affermée en agriculteur compétent et responsable en ayant soin de défendre les intérêts du bailleur tant du point de vue des récoltes que de la situation patrimoniale des biens donnés à bail. Il entretiendra les haies, chemins, fossés, dans un état convenable, et conformément aux usages locaux. Il sera tenu de cultiver la propriété louée de manière à la rendre en fin de bail en bon état de culture et d'entretien. Il pourra effectuer à ses frais la pose des clôtures éventuelles, à charge pour lui de les enlever en fin de bail.

Les preneurs effectueront les activités d'épandage, fertilisation et amendement conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Ils tiendront compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Ils détermineront avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de sur fertilisation. Les preneurs veilleront spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol. Le preneur ne pourra pas épandre de boues et déchets de stations d'épuration sans l'accord préalable et écrit des bailleurs.

Dans l'hypothèse où les preneurs souscriraient à un programme de gel des terres, d'extensification, ils devront respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord des bailleurs ainsi que les en aviser, notamment lors de leur départ. En aucun cas, ces actions n'entraîneront de modification du fermage.

ARTICLE 6 - EXPLOITATION DES PLANTATIONS - VITICULTURE

Le preneur entretiendra et taillera rationnellement les plantations existant sur l'exploitation, soit par taille manuelle, soit par taille rase mécanique de précision, dans le respect des règles de conditionnalité prescrites dans le cadre des aides publiques.

ARTICLE 6.1 TRAITEMENTS

Le preneur devra traiter autant de fois que cela sera nécessaire de manière à éviter toutes maladies et invasions de parasites.

ARTICLE 6.2 DESHERBAGE CHIMIQUE

Dans tous les cas, le preneur sera responsable vis-à-vis des bailleurs des accidents végétatifs graves que les plantations pourraient subir du fait de l'utilisation de ces techniques.

ARTICLE 6.3 REMPLACEMENT DES MANQUANTS

Le remplacement des manquants restera en totalité à la charge du preneur dans la limite maximale annuelle de 5 % des souches louées. Le preneur ne sera pas tenu de remplacer les manquants existant au début du bail, et notés dans l'état des lieux. De même il ne sera pas tenu d'effectuer les remplacements dans les vignes âgées de plus de 5 ans.

ARTICLE 6.4 RENOUELEMENT DU VIGNOBLE LOUE

Après accord entre les parties, les vignes âgées (40 ans et plus) ou non seront renouvelées de la façon suivante : le bailleur supportera la totalité des frais de défoncement, préparation du sol à la plantation, greffage, fumure de fond, ainsi que la fourniture des plants, tuteurs, espaliers et fils de fer. Le preneur aura à sa charge la mise en place des plants et les soins nécessaires pour les amener à production. De la date d'arrachage à la déclaration de fin de travaux de plantation, un loyer en nature de terres nues sera fixé en retenant la somme moyenne de la fourchette de la zone concernée.

En contrepartie de sa participation en main-d'œuvre, le preneur sera déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement à compter de l'arrachage et jusqu'à la 5ème année incluse après replantation. Dans ce cas, le preneur n'aura pas le droit à indemnité en fin de bail. Le preneur reversera au bailleur la prime plantation à hauteur maximum des frais engagés par le bailleur, le solde éventuel étant conservé par le preneur.

Si le preneur n'est pas déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement, et s'il paie les divers frais de plantation, il y a lieu à indemnité de plus-value récapitulant l'ensemble des dépenses effectuées par le preneur, et estimées valeur jour de sortie, déduction faite d'un amortissement de 25 ans pour la vigne et les espaliers. Dans ce cas, le preneur conserve la totalité de la prime plantation qui viendra en déduction de la valeur à amortir.

A défaut d'accord entre les parties, et si le preneur vient à effectuer à ses frais exclusifs les arrachages, replantations ou plantations nouvelles de vignes sur le bien loué, le fermage ci-après stipulé ne subira aucune variation en plus ou en moins du fait de ces arrachages ou plantations et les investissements réalisés par le preneur seront réputés amortis au terme de 15 années de production. Le preneur conservera la totalité de la prime plantation mais il n'aura pas droit à indemnité pour amélioration en fin de bail.

Toutefois, il est rappelé que la permanence et la qualité des plantations incombent au bailleur en vertu de l'article 1719 du Code civil. En conséquence, en cas de renouvellement d'une vigne âgée et même à défaut d'accord entre les parties, le preneur aura droit à une indemnité pour avoir suppléé aux obligations du bailleur.

ARTICLE 6.5 RENOUELEMENT DU VIGNOBLE EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre provoqué par gelée, grêle, inondation, maladie du bois (flavescence dorée, ...) ou tout autre cas fortuit, si des vignes accusent à la deuxième année suivant ce sinistre une mortalité de souches ou un dépérissement de plus de 50 %, la vigne pourra être arrachée après expertise, replantée par les soins du bailleur, ou à défaut, par ceux du preneur. Dans ce dernier cas, le bailleur remboursera les frais engagés pour la plantation en neuf annuités, sans toutefois dépasser la durée du bail en cours, avec faculté de se libérer par anticipation.

ARTICLE 6.6 PROPRIETE DES PLANTATIONS ET DEVOLUTION DES DROITS DE PLANTATION

Les parties conviennent que les bailleurs accéderont à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Les droits de plantation obtenus par les preneurs en raison de l'exploitation des parcelles du bailleur pour réaliser des plantations nouvelles régulières **sur le bien loué** seront dévolus aux bailleurs, à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause.

Si les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et utilisés sur une parcelle propriété du preneur, le bailleur aura alors le choix de réclamer soit la restitution des droits (le preneur restituera les droits pour une surface équivalente par arrachage d'une parcelle lui appartenant, avant le terme du bail ou par transfert de droits qu'il détient en portefeuille) soit une indemnité égale à la valeur des droits apportés, cette valeur étant fixée par rapport à la bourse nationale des droits de plantation.

Au contraire, si le preneur apporte des droits lui appartenant pour les utiliser sur le fonds du bailleur, le preneur aura le choix de réclamer au bailleur soit la restitution des droits pour une surface équivalente par arrachage d'une parcelle lui appartenant, avant le terme du bail ou par transfert de droits qu'il détient en portefeuille, soit une indemnité égale à la valeur des droits apportés, cette valeur étant fixée par rapport à la bourse nationale des droits de plantation.

ARTICLE 6.7 PRIMES

Le montant des primes à la replantation éventuellement perçues par l'une ou l'autre des parties sera dans tous les cas déduit de l'investissement à amortir.

En cas d'arrachage définitif avec prime, le bailleur et le preneur se répartiront la prime, conformément aux recommandations de la commission consultative paritaire des baux ruraux du 26 septembre 2012 .

ARTICLE 6.8 DRAINS, CLOTURES, HAIES, FOSSES, RIGOLES :

Le preneur sera tenu de veiller au bon fonctionnement du drainage du vignoble. Les frais de création de drains avant plantation seront en totalité à la charge du bailleur, y compris les frais de main d'œuvre.

En cas de renouvellement de drains et vannes dans une vigne existante, le bailleur supportera les frais éventuels de fournitures de drains et vannes ; le preneur effectuera tous travaux de main d'œuvre nécessaires à la mise en place.

Le preneur entretiendra en bon état les clôtures protégeant les plantations des prédateurs. Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il rafraîchira les fossés et rigoles nécessaires à l'assainissement et à l'irrigation des biens loués, et il entretiendra en bon état les vannes et les drains, et ce, conformément aux usages locaux.

ARTICLE 6.9 ASSOCIATION SYNDICALE ET FONCIERE

A défaut d'accord sur la répartition des taxes, le montant du fermage sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord ou, à défaut, par le tribunal paritaire, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur conformément à l'article R 411-9 du code rural .

ARTICLE 7 BOIS - BRISE-VENTS

Les arbres de l'exploitation appartiennent aux propriétaires. Toutefois, si ceux-ci sont une gêne pour l'exploitation ou pour remembrer les parcelles, le preneur pourra, avec l'accord des bailleurs, les couper ou les arracher, le bois restant au propriétaire. Le bois d'élagage appartiendra au preneur. Les arbres à proximité des bâtiments représentant une valeur dans le cadre de l'environnement paysager seront entretenus, conservés ou remplacés.

Les bailleurs et le preneur détermineront au début du bail d'un commun accord les essences et l'emplacement des arbres isolés et des brise-vent à planter. Le preneur effectuera ces plantations et leur entretien, les plants étant fournis par les bailleurs.

Les parcelles en nature de taillis et futaies existant sur la propriété restent en principe en dehors du présent contrat. Lorsqu'elles auront été comprises dans le présent bail et portées à l'inventaire parcellaire (cf. Supra) le preneur pourra faire pacager son bétail dans les parcelles en nature de taillis et futaies, sans que cela nuise aux arbres et baliveaux.

ARTICLE 8 - CHEMINS - CLOTURES - FOSSES

Le preneur entretiendra en l'état les chemins de la ferme ainsi que toutes les clôtures vives ou sèches, et les fossés et rigoles nécessaires à l'écoulement des eaux et à l'irrigation.

Toutefois, l'entretien et la réfection des clôtures ne sont à la charge du preneur que s'ils sont dus à d'autres causes que la vétusté, le vice de construction ou de la matière, et de la force majeure.

Il maintiendra les fossés, talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état et ne pourra les supprimer. Les haies devront être taillées régulièrement en saison convenable.

A l'intérieur du bien loué, il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent sans l'accord des bailleurs.

Conformément à l'article L 411-28, alinéa 2 du Code Rural, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les bailleurs disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite des bailleurs vaudra accord de ces derniers. Dans tous les cas, le preneur sera responsable du maintien du bornage existant.

ARTICLE 9 - EXPLOITATION DU SOUS-SOL ET RESILIATION POUR RAISON D'URBANISME

Toutes exploitations de carrière ou minerais appartiennent aux bailleurs. Ils ont le droit de faire toutes les recherches minières sur terres nues après information du preneur. Dans le cas où une ou plusieurs parcelles seraient immobilisées de ce fait, elles seront déduites du fermage, et une indemnité sera due au preneur.

En application de l'article L 411-32 du Code Rural, le bail pourra être résilié sur les parcelles dont la destination peut être changée en application d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé (plan d'occupation des sols, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale) . Cette résiliation ne pourra intervenir que dans les zones urbaines définies dans le document d'urbanisme et le preneur sera indemnisé du préjudice qu'il subit, comme il le serait en cas d'expropriation.

ARTICLE 10 - ASSURANCES - IMPOTS

Les impôts locaux sont à la charge exclusive des bailleurs. Toutefois, le preneur remboursera aux bailleurs, sur simple requête de ces derniers :

1/ au titre de sa participation aux dépenses de voirie, il paiera une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties données à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Toutefois, l'article 415-3 du code rural précise : Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédée aux preneurs des terres considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à charge du preneur en application du 3ème alinéa. Cette exonération est de 20% et doit être rétrocédée au fermier.

2/ la moitié des décimes additionnels perçus au profit des Chambres d'Agriculture, pour la part afférente aux biens loués.

3/ la fraction correspondante aux frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Le montant des dégrèvements de taxe foncière obtenus par les propriétaires à la suite de calamités agricoles sera remboursé au fermier, ou déduit par celui-ci du montant du fermage de l'exercice considéré.

Le paiement des assurances contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive des propriétaires. Toutefois, le preneur devra justifier auprès des bailleurs qu'il est titulaire d'une assurance couvrant le risque locatif.

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme,
- le recours du propriétaire et le risque des voisins,
- ses salariés contre les risques d'accident du travail,
- éventuellement ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au bailleur par la production des polices et quittances.

ARTICLE 11 - AMELIORATIONS - ECHANGES

Chaque fois que le preneur désirera entreprendre à ses frais des constructions, aménagements importants de bâtiments, plantations, ouvrages divers etc... il devra obtenir l'assentiment préalable et par écrit des bailleurs, et à défaut, l'accord du tribunal paritaire.

Toutefois, conformément à l'article L 411-73 du Code Rural, le preneur pourra effectuer dans les conditions prévues les travaux d'amélioration définis par l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1970.

Les travaux d'améliorations effectués avec l'accord écrit du bailleur ou dans les conditions prévues aux articles L 411-73 du Code Rural s'amortiront conformément aux tables d'amortissements fixées par arrêté préfectoral du 2 décembre 1970.

Le preneur peut effectuer des échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation *dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du code rural*. Les échanges ne pourront porter que sur la jouissance et ne pourront s'exercer que sur le quart au plus de la superficie louée. *Le preneur devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.*

ARTICLE 12 - MONTANT DU FERMAGE

En application des dispositions réglementaires en vigueur dans le département de l'Aude, prises en application des articles L 411-11, L 411-12 et L 411-13 du Code Rural, le fermage annuel est fixé comme suit :

ARTICLE 12.1 LOYER DES BATIMENTS D'HABITATION

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé à la somme deeuros (en toutes lettres) par an, payable mensuellement par douzième et actualisée chaque année à la date anniversaire des présentes en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers. Le montant de loyer ci dessus mentionné est indexé sur la valeur de cet indice connue au 1^{er} janvier de l'année de prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 12.2 LOYER DES PRES, TERRES NUES ET CULTURES ARBORICOLES

Le fermage des prés, terres, vergers, est fixé à la somme de euros (en toutes lettres) par an.

Ce fermage sera dû à terme échu et payable aux dates suivantes :

.....
.....
.....

A défaut de dates de paiement précises, il sera payable à l'échéance. Il sera indexé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel, l'indice de référence étant celui de l'année, qui est :

ARTICLE 12.3 - LOYER DES VIGNES

1/ Fixation en monnaie (1)

Le fermage des vignes est fixé à la somme de euros (en toutes lettres) par an, correspondant à la surface de ha aca en production.

Ce fermage sera dû à terme échu et payable aux dates suivantes :

.....
.....
.....

A défaut de dates de paiement précises, il sera payable à l'échéance. Ce fermage sera indexé chaque année, compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

2/ Fixation en quantité de denrée (1)

Par dérogation aux dispositions précédentes, le fermage des vignes peut être fixé en denrées. En conséquence le fermage annuel est fixé à la contre-valeur en espèces de :

..... hectolitres de vin de degrés
..... hectolitres de vin de degrés
..... hectolitres de vin IGP OC rouge - blanc (1)
..... hectolitres de vin

correspondant à ha de vigne en production

(1) Ce fermage sera dû à terme échu et payable au prix de l'arrêté préfectoral annuel aux dates suivantes :

.....
.....
.....

A défaut de dates de paiement précises, il sera payable à l'échéance. Le règlement peut être effectué tout ou partie en nature, suivant accord préalable des parties.

Dans le cas où la récolte viticole serait apportée en cave coopérative, ce fermage sera payable par le preneur par acomptes successifs après chaque échéance, ces acomptes étant calculés et payés sur les mêmes bases, dans les mêmes proportions et aux mêmes dates que les acomptes versés par la cave coopérative à ses adhérents sur la récolte correspondant au fermage échu. Le solde du fermage sera réglé par le preneur, au moment du solde de la récolte correspondante par la coopérative, au prix moyen de vente de ladite coopérative pour un vin de même qualité que celle retenue pour le fermage.

Seront déduits du prix de vente de référence, les frais de labellisation (AOP, IGP OC...) et de vinification.

La fixation de la quantité de vin dans chaque segment (vins sans Indication géographique, IGP, IGP OC Cépages, AOP) représentant le loyer sera effectuée en respectant obligatoirement la proportion de chacune des qualités effectivement produites et labellisées au cours des cinq dernières années sur l'exploitation donnée à bail.

Au cas où interviendrait en cours de bail une modification dans les potentialités de production de l'exploitation (nouvelles plantations, délimitation parcellaire, déclassement, classement en IGP OC, AOP...) le loyer des vignes serait révisé d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 13 - CHASSE

1/ Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

2/ Droit de chasser

Le preneur aura, conformément à l'article L 415-7 du Code Rural, le droit personnel de chasser sur la ferme louée. S'il entend user de ce droit, il devra en aviser le bailleur, conformément à l'article R 415-2 du Code Rural. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles R 415-2 et suivants du Code Rural.

ARTICLE 14 - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail présent s'opérera conformément à la loi, et en particulier aux articles L 411-46, L 411-47, L 411-48, L 411-49, L411-50, L 411-53 et L 411-56 du Code Rural.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Conformément à l'article L 411-6 du Code Rural, les bailleurs se réservent le droit d'insérer dans le présent bail au moment de son renouvellement une clause de reprise sexennale. Cette insertion entraînera une diminution de loyer, telle que prévue par l'arrêté préfectoral du 12 juin 1996 (pour la polyculture, minoration de 5% ne s'appliquant qu'à partir de la 10ème année du bail).

ARTICLE 15 CESSION ET SOUS LOCATION

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés sous condition d'obtenir l'accord préalable du bailleur ou du tribunal paritaire.

ARTICLE 15.1 SOUS-LOCATION

Toute sous location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L 411-35 du code rural, les bailleurs ou à défaut le tribunal paritaire pourront autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments agricoles ou parcelles de terre à usage de loisirs pour une durée n'excédant pas 3 mois. Cette sous-location se fera dans le respect des dispositions de l'article L 411-35 du code rural.

ARTICLE 15.2 MISE A DISPOSITION

A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci le bien dont il est locataire, pour la durée du bail dont il reste seul titulaire.

Les conditions de la mise à disposition se conformeront aux clauses de l'article L 411-37 du Code Rural.

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur, et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier. *Pour être opposable au bailleur, cette information doit être signifiée conformément à l'article 1690 du code civil.*

ARTICLE 16 ENVIRONNEMENT

Le preneur s'engage, pour le cas où il souscrirait un engagement agroenvironnemental (MAE etc...), à adresser au bailleur une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

Puis rayez la mention inutile :

Le bailleur déclare en outre que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte agroenvironnementale.

Le bailleur déclare en outre que les biens loués sont situés dans un périmètre de protection et font l'objet de la contrainte agroenvironnementale suivante :
(par exemple existence d'un arrêté de biotope, d'une réserve, d'un parc naturel, d'un site Natura 2000, etc. et des obligations qui en résultent.).

ARTICLE 17 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le bailleur déclare que les biens loués (Rayez la mention inutile)

sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité

ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité

ARTICLE 18 OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **BAILLEUR** s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1er de la directive 75/442 de la commission européenne sur « le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession ».

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

ARTICLE 19 - CONTROLE DES STRUCTURES

Pour se conformer aux prescriptions de l'article L 331-2 du Code Rural, le preneur déclare, qu'en dehors des biens compris au présent bail :

- (1) . Il exploite une superficie de ha terres ou prés
..... ha vignes ou vergers
..... ha de
..... m² de bâtiments hors sol de
- (1) . Il n'exploite aucun autre bien rural

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la réglementation des structures des exploitations agricoles en vigueur dans le département de l'Aude, et certifie que :

- (1) La conclusion du présent bail n'est pas soumise à autorisation ou déclaration préalable
- (1) La conclusion du présent bail est une opération soumise à autorisation-déclaration (1) préalable, qui a été accordée - demandée (1) en date du par décision expresse - tacite (1) de Monsieur le Préfet de l' Aude.

En tout état de cause, en application de l'article L331-11 du Code Rural, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive du respect par le preneur des formalités exigées, et de l'obtention de l'autorisation définitive éventuellement nécessaire.

(1) : *raier la mention inutile*

ARTICLE 20 - ENREGISTREMENT - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA (1)

Soit

(1) Enregistrement :

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties rappellent que le fermage est fixé à la somme de et déclarent que ce bail est en tous points conforme aux dispositions du statut du fermage, ne comporte aucune charge imposée par le bailleur au preneur en dehors du fermage : ce bail ne comporte donc aucune charge secondaire.

Les frais de timbre et d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur qui s'y oblige.

Soit

(1) Assujettissement à la TVA :

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA conformément à l'article 260 6e 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 gratis et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de :

Les parties précisent que le fermage ci-dessus s'applique pour € aux immeubles d'habitation et à leurs dépendances et le surplus soit € aux terres et bâtiments d'exploitation : la partie fermage afférente aux locaux d'habitation sera soumise au droit de bail.

Les frais de timbre et d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE 21 - FIN DE BAIL

A la fin du bail, en cas de non-renouvellement, un nouvel état des lieux sera établi entre les parties et comparé à l'état d'entrée dans les lieux.

L'indemnité pour amélioration du fonds, éventuellement due au preneur sortant, sera calculée et réglée ainsi qu'il est dit aux articles L 411-69, L 411-70, L 411-71, L 411-72, L 411-73 du Code Rural, en particulier en ce qui concerne les renouvellements des plantations ou les plantations nouvelles.

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ou une prime ne donnera pas lieu à indemnité.

ARTICLE 22 - CAS IMPREVUS ET CAS FORTUITS

Pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat, on s'en rapportera aux lois et usages locaux non contraires aux dispositions légales.

Cas fortuit :

Le preneur supportera sans indemnité ni diminution de fermage tous cas fortuits, prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, ayant occasionné la perte partielle ou totale des récoltes tels que : grêle, gelée, coulure, inondation sauf application de l'article L411-19 et 411-24 du Code Rural dans le cas de réduction ou exemption d'impôt ou accord des parties.

Fait à

le

en autant d'exemplaires que de parties,

plus un pour l'Enregistrement.

Les propriétaires bailleurs (2)

Le preneur (2)