

CONTRAT-TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Entre les soussignés :

M. ....

Mme .....

Propriétaires, demeurant à .....

mariés sous le régime de .....

ci-après dénommés "les bailleurs".

d'une part.

et M. .... agriculteur, demeurant

à ....., ci-après dénommé le preneur.

d'autre part.

il a été 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 1er Novembre 19... à M. .... qui accepte, la propriété de ..... sise à ..... commune de..... comprenant (désignation cadastrale détaillée des bâtiments, terres, prés, plantations, landes et divers donnés à bail) :

Commune	Section	N° du plan	Mature et classe	Revenu cadastral	Contenance	Observations particulières

d'une contenance totale de ....., telle que ladite propriété existe.

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location est interdite au preneur.

Toutefois le preneur pourra, avec l'agrément des bailleurs, céder son droit au présent bail à l'un de ses enfants ou petits enfants majeur ou mineur émancipé qui devra exploiter personnellement. En cas de refus d'agrément des bailleurs si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra saisir le tribunal paritaire.

Le preneur qui adhérerait à un groupement agricole d'exploitation en commun peut faire expliciter par ce groupement tout ou partie des biens dont il est locataire pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail dont il est titulaire. Il devra alors en aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

La cession par le preneur de son droit au bail à une Société Civile d'Exploitation ou à un groupement agricole d'exploitation en commun est subordonnée à l'agrément écrit des bailleurs.

### Etat des lieux - Inventaire

Un état des lieux descriptif et détaillé de tous les bâtiments, terres, prés, plantations, lentes et divers composant la ferme, et un inventaire descriptif et estimatif détaillé du cheptel vif ou mort mis à la disposition du preneur par les bailleurs seront établis contradictoirement et à frais communs dans les mois précédant l'entrée en jouissance, ou dans les trois mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, la partie la plus diligente pourra demander au président du Tribunal Paritaire de nommer un expert chargé de l'établissement de ces états.

Le cheptel vif sera soumis aux règlements prophylactiques le concernant (tuberculisation, dépistage de brucellose, etc ...) au début comme à la fin du bail.

-oOo-

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes :

### Art 1 - 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 conditions d'hygiène, de salubrité et d'habitabilité requises dans le cadre de la prime à l'amélioration de l'habitat rural.

### Art 2 - Réparations

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.

### Art 3 - Exploitation générale

Le preneur jouira de la propriété affermée en bon père de famille: 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.

Les fumiers qui seront produits dans la ferme devront être employés à l'amendement des terres ayant fourni l'alimentation du bétail. Les preneurs ne pourront en distraire ou en vendre la moindre part.

#### Art 4 - Exploitation des plantations - Viticulture

Le preneur entretiendra et taillera les plantations rationnellement établies existant sur l'exploitation.

a) Taille : Le système de taille sera défini pour chaque parcelle au moment de l'état des lieux en accord avec les bailleurs et ne pourra pas être changé sans leur consentement écrit.

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

c) Désherbage chimique : Le désherbage chimique des vignes sur toute la surface ne pourra être pratiqué qu'après accord écrit des bailleurs ou stipulation expresse dans le bail. Le désherbage chimique sur le rang (décavaillonnage chimique) pourra être pratiqué à l'initiative du preneur, mais uniquement sur les vignes âgées de 3 ans et plus, et avec des produits homologués. 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.

d) Remplacement des manquants : Pour la première année du bail, la fourniture des plants, des tuteurs et la façon des trous seront à la charge des bailleurs. Le preneur effectuera la mise en place des plants et leur donnera les soins pour les amener à production. Pour les années suivantes, l'achat des greffés soudés ou racinés et la valeur du greffage, la façon des trous et la fourniture des tuteurs resteront à la charge du preneur dans la limite de 5 % par an sur l'ensemble des vignes louées.

e) Renouvellement du vignoble loué :

Au début du bail, ou à l'occasion de chaque renouvellement du bail, il sera fait entre les parties un état des parcelles à arracher, ainsi que des plantations nouvelles à effectuer en remplacement des précédentes, et ceci pour la durée du bail. Sauf cas de force majeure, ni les bailleurs, ni le preneur ne pourront s'opposer ensuite à l'exécution de ce calendrier de renouvellement du vignoble, qui devra également préciser les procédés techniques et la densité des replantations.

Les frais d'arrachage seront à la charge de celui qui disposera des souches arrachées. La totalité des frais de défoncement, désinfection, préparation du sol à la plantation, greffage, fumure de fond, ainsi que la fourniture des plants, greffons, tuteurs, piquets d'espaliers, amarres et fils de fer seront à la charge des bailleurs. Le preneur effectuera les plantations, la mise en place des piquets et espaliers, et leur donnera tous les soins pour les amener à production.

En contrepartie de sa participation au renouvellement du vignoble, le preneur sera déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement depuis le jour de l'arrachage jusqu'à la 4ème feuille incluse après greffage.

Les dispositions susdites n'emportent pas indemnité de plus value en fin de bail. Par contre, si le preneur n'est pas rémunéré de son travail avant et pendant la plantation, 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 la vigne : de 25 ans pour les vins de table, de 35 ans pour les V.Q.P.R.D.

#### f) Plantations nouvelles

Lorsque le bailleur, disposant de terres non plantées et d'un crédit de droits de plantation, voudra effectuer de nouvelles plantations ne venant pas en renouvellement de vignes arrachées ou à arracher, et ce faisant, augmentera la surface totale du vignoble loué, la totalité des dépenses de plantation, y compris la valeur de la main-d'oeuvre pendant les deux premières années à partir du greffage, restera à sa charge.

Le bailleur pourra s'il le désire faire exécuter les plantations nouvelles ou de renouvellement par une entreprise spécialisée de son choix. Dans ce cas, il en acquittera tous les frais. La plantation sera prise en compte par le fermier à compter de la 4<sup>ème</sup> feuille et donnera lieu à paiement du fermage.

Toutefois, si le bailleur ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer les frais de plantations nouvelles, le preneur pourra les prendre à sa charge et le bailleur le remboursera en neuf années, sans toutefois dépasser la durée du bail en cours, avec faculté de se libérer par anticipation.

#### g) Sinistres

En cas de sinistre provoqué par gelée, grêle ou tout autre cas fortuit, si des vignes accusent à la deuxième année suivant ce sinistre une mortalité de souches 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.

#### h) Drains, clôtures, haies, fossés, 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'oeuvre.

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'oeuvre 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 rafraichira 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.

#### Art 5 - 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 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 seront conservés ou remplacés.

Les bailleurs et le preneur détermineront au début du bail d'un commun accord les essences et l'emplacement des brise-vents 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.

#### Art 6 - Exploitation du sous-sol - Résiliation 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. 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 pour la durée restante du bail.

En application de l'art. 830.1 du Code Rural, le bail pourra être résilié sur les parcelles dont la destination peut être changée en application d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Cette résiliation ne pourra intervenir que dans les zones urbaines définies au P.O.S. et le preneur sera indemnisé du préjudice qu'il subit, comme il le serait en cas d'expropriation.

#### Art 7 - Assurances - Impôts

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

1°) Au titre de sa participation aux dépenses de voirie, le cinquième du montant global de la taxe foncière (y compris la taxe régionale) sur les propriétés bâties et non bâties données à bail.

2°) La cotisation au budget annexe des prestations sociales agricoles et la moitié des décimes additionnels perçus au profit des Chambres d'Agriculture, pour la part afférente aux biens loués.

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

#### Art 8 - Améliorations - 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 aux articles 850 et 850-2 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'amélioration effectués avec l'accord écrit du bailleur ou dans les conditions prévues aux articles 850 et 850-2 du Code Rural s'amortiront conformément aux tables d'amortissement 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. Les échanges ne pourront porter que sur la jouissance, et ne pourront s'exercer que sur le quart au plus de la superficie louée.

Ils sont soumis à l'agrément des propriétaires, et à défaut, à celui du Tribunal Paritaire.

Pendant la durée du bail, le preneur peut, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fonds loué les talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation, qu'elles n'aggravent pas les risques d'érosion sur le fonds loué, et qu'elles n'entraînent pas la disparition du bornage existant.

#### Art 9 - Montant du fermage

Le montant du fermage sera calculé en fonction des dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 Avril 1978 fixant les quantités maxima et minima des denrées représentant la valeur locative normale des biens loués à ferme dans le département de l'Aude.

En application de ces dispositions réglementaires, le présent bail est consenti et accepté entre les parties moyennant le fermage annuel suivant :

..... (définir avec précision  
..... les quantités et la  
..... nature des denrées-  
..... étalons retenues)  
.....

Vin : ..... hectolitres de vin (appellation, qualité et type)

de ..... degrés, correspondant à ..... hectares de vignes en production.

Le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature, partie en espèces. Si cette option n'est pas faite dans le bail, le prix est réglable en espèces.

Sauf stipulation précise dans le présent bail, le paiement en espèces sera effectué au cours moyen des denrées, fixé chaque année par le Préfet sur avis de la Commission Consultative. Le paiement du fermage aura lieu à terme échu. Si le paiement a lieu en nature, le preneur livrera les denrées au domicile des bailleurs à condition qu'ils résident dans la Commune du siège de l'exploitation.

#### Cas particulier des vins

La fixation de la quantité du vin dans chaque qualité (vins de table, de pays, VDQS, AOC) représentant le loyer sera effectué 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 V.D.Q.S., A.O.C.), le loyer des vignes serait révisé d'un commun accord entre les parties.

Les vins récoltés sur l'exploitation seront vinifiés et logés dans la cave de ladite exploitation. A défaut, ils seront vinifiés à la Cave Coopérative de ..... dont les bailleurs possèdent .....parts de ..... hectolitres de capital social. Les frais d'amortissement des parts de capital social et la souscription éventuelle de nouvelles parts sont à la charge des bailleurs. Tous les autres frais sont à la charge du preneur. Ce dernier s'engage également à respecter l'obligation d'apports attachée aux parts de la Cave Coopérative.

#### Art 10 - Droit de chasser

Les droits des bailleurs et du preneur sont exercés dans les conditions fixées par le décret du 16 Janvier 1947, qui précise notamment que le preneur a le droit de chasser, que ce droit est exclusivement personnel et incessible et qu'il ne prive pas le preneur de la faculté de demander aux bailleurs ou au détenteur du droit de chasse réparation des dommages causés par le gibier.

#### Art 11 - Renouvellement du bail

Le renouvellement du bail présent s'opérera conformément à la loi, et en particulier aux articles 837, 838 et 843 du Code Rural.

Conformément à l'article 811 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 les diminutions de loyer prévues par les règlements.

#### Art 12 - 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 847, 847-1, 848, 849 et 850 du Code Rural, en particulier en ce qui concerne les renouvellements des plantations ou les plantations nouvelles.

#### Art 13 - Cas imprévus 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.

Les cas fortuits ordinaires seront supportés par le fermier sous réserve de l'application de l'article 826 du Code Rural.

#### Art 14 - Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement seulement, les parties déclarent que le fermage ci-dessus stipulé représente en argent une valeur nette de ..... Francs par an. Elles requièrent le fractionnement de ces droits par périodes triennales.

Les droits d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur qui s'y oblige.

#### Art 15 - Frais

Les frais et honoraires occasionnés par le présent bail et les états des lieux seront supportés par moitié entre les parties.

Art 16 - Déclaration sur les cumuls

Pour se conformer aux prescriptions de l'article 188.6 du Code Rural, le preneur déclare qu'en dehors du bien faisant l'objet du présent bail, il exploite :

..... ha (par nature de culture, en propriété,  
..... fermage ou métayage)  
.....

Le présent bail ne constitue pas un cumul soumis à autorisation préalable. (1)

Le présent bail constitue un cumul réglementé pour lequel l'autorisation préalable a été accordée par arrêté préfectoral du ..... (1)

Le preneur s'engage à aviser les bailleurs de tous les changements intervenant au cours du présent bail dans sa situation d'exploitant.

Fait à ..... le .....

en autant d'exemplaires que de parties,  
plus un pour l'Enregistrement

(2)  
Les propriétaires bailleurs

(2)  
Le preneur

(1) Rayer la mention inutile, selon le cas.

(2) Après avoir apposé leurs initiales au bas de chaque page, les parties doivent faire précéder leurs signatures finales de la mention manuscrite "Lu et approuvé".