

MODELE DE BAIL A METAYAGE VITICOLE

**REMARQUE IMPORTANTE :** Ce modèle de bail, établi conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 juin 1976 publiant le bail-type départemental, contient en page 6, article 8, la formule du partage au tiers (article 821 du code rural) et la formule du partage au quart.

Après étude de leur cas particulier, les parties opteront à la signature du contrat pour l'une ou l'autre de ces formules.

Entre les soussignés :

M. ...., Bailleur, demeurant à .....  
d'une part,

et M. ...., Métayer, demeurant à .....  
d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit.

M. ...., propriétaire, donne a bail à colonat partiaire, pour une durée de neuf années entières et consécutives, et renouvelable sous réserve des droits de reprise du bailleur, à compter du 1er novembre 19.., pour prendre fin le 31 octobre 19.., à M. .... preneur, qui accepte, une exploitation agricole sise à ..... commune de ..... comprenant :  
(désignation détaillée des bâtiments et des parcelles données à bail)

COMMUNE	Section	N° du plan	Nature et classe	Contenance	OBSERVATION particulière

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.

RESILIATION et REPRISE en cours de bail

Le preneur peut, tous les trois ans résilier le bail, à condition de donner préavis dans les délais légaux avant l'expiration de chaque période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration du bail ou de chaque période triennale à la demande de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions fixées par l'art. 862 du Code Rural.

Le bailleur déclare se réserver le droit de reprise sexennale au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement selon l'art. 845 du Code Rural. Cette clause de reprise ne prendra effet qu'au moment du renouvellement du présent bail. L'exercice de ce droit de reprise s'effectuera conformément aux dispositions de l'art. 811 du Code Rural.

Le preneur ne pourra céder les droits du présent bail, ou sous-louer tout ou partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

ETAT des LIEUX, INVENTAIRE

Un état des lieux (âge et encépagement) et un inventaire détaillés et précis seront établis entre les parties contradictoirement et à frais communs, avant le .....

0

o o

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter et à accomplir sans pouvoir prétendre à aucune indemnité quelconque, savoir :

Art 1 - Habitation :

Le preneur et le bailleur détermineront d'un commun accord si le preneur est tenu d'habiter par lui-même et sa famille, les bâtiments de la propriété louée. Dans le cas où le preneur occupera les locaux d'habitation, ceux-ci devront remplir les conditions d'hygiène et de salubrité définie par le règlement sanitaire départemental en vigueur.

Dans tous les cas, le preneur aura la responsabilité de l'entretien locatif des bâtiments donnés à bail.

Art 2 - Direction de l'exploitation

Les initiatives de culture et d'exploitation sont prises d'un commun accord par les parties qui établiront au début de l'année culturale un plan d'exploitation et décideront des améliorations à apporter à la conduite générale du domaine. Le preneur aura la direction de l'exécution du plan ainsi établi. Dans le cas où le bailleur ne participerait pas à la gestion de l'exploitation, la direction générale en appartiendra au preneur.

### Art 3 - Exploitation générale

Le preneur jouira de la métairie louée en bon père de famille et en cultivateur soigneux et actif, selon les méthodes de culture rationnelles et avec les moyens de production proportionnés aux besoins de l'exploitation.

Il sera tenu de cultiver, labourer, semer, fertiliser en temps et saison convenables, afin de rendre l'exploitation à la fin du bail en bon état de culture, d'engrais et de richesse.

Il devra détruire les mauvaises herbes, ronces, épines et autres plantes nuisibles qui pourraient croître sur l'exploitation, lutter et traiter contre tous les insectes et maladies qui pourraient atteindre les cultures et fonds de la métairie.

### Art 4 - Exploitation des plantations

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 le bailleur, et ne pourra pas être changé sans son 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. Le désherbage chimique des vignes pourra être pratiqué après accord écrit entre les parties ou stipulation dans le bail ou l'état des lieux.

#### c) Remplacement des manquants :

Pour la première année du bail, la fourniture des plants, des tuteurs et la façon des trous seront à la charge du bailleur. 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.

#### d) 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 le bailleur 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, espaliers et fils de fer, seront à la charge du bailleur. Le preneur effectuera les plantations et leur donnera tous les soins pour les amener à production. En contrepartie de sa participation au renouvellement du vignoble, le preneur disposera de la totalité des récoltes de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> feuilles à compter du greffage, les fructifications de la première année devant obligatoirement être supprimées.

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.

e) 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, déduction faite de la récolte éventuelle.

Toutefois, si le bailleur ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer les frais de plantation nouvelles, le preneur pourra les prendre à sa charge, et le bailleur le remboursera en six annuités, avec faculté de se libérer par anticipation.

f) 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 six annuités avec faculté de se libérer par anticipation.

Le montant des dégrèvements de taxe foncière obtenus par le propriétaire à la suite de calamités agricoles sera partagé entre les parties selon la même proportion que la récolte.

Art 5 - Drains - clôtures - haies - fossés - rigoles - chemins

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 dans une vigne existante, le bailleur supportera les frais éventuels de fourniture de drains, le preneur effectuera tous travaux de main-d'oeuvre nécessaires à la mise en place.

Le preneur entretiendra en bon état toutes les clôtures. Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il rafraichira les fossés et les rigoles nécessaires à l'assainissement et à l'irrigation des lieux loués et il entretiendra en bon état les vannes, et ce conformément aux usages locaux. Il sera également tenu d'entretenir en bon état de viabilité les chemins d'exploitation.

#### Art 6 - Bois, taillis, futaies

Les arbres de l'exploitation appartiendront au bailleur. 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. Les arbres à proximité des bâtiments représentant une valeur dans le cadre de l'environnement seront conservés ou remplacés.

Les bois de taillis et futaies existant sur la propriété restent en dehors du présent contrat.

#### Art 7 - Charges

- Les impôts fonciers sont à la charge exclusive du bailleur. Toutefois le preneur remboursera au bailleur, 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 pour la part afférente aux biens loués, et ce au prorata de la participation du preneur aux produits de l'exploitation.

3°) 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 du propriétaire. Toutefois, le preneur devra justifier auprès du bailleur qu'il est titulaire d'une assurance couvrant le risque locatif.

- Les assurances de responsabilité civile seront à la charge de celui dont elles couvrent la responsabilité.

- Les assurances grêle et mortalité du bétail souscrites en commun seront partagées selon la répartition des produits.

- Les cotisations d'allocations familiales seront partagées par moitié entre les parties.

- Les cotisations A.M.E.X.A., assurance-vieillesse, et assurance Accidents du Travail seront réglées par les parties selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Seules les réparations locatives ou d'entretien, si celles-ci ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction, ni par la force majeure sont à la charge du preneur. Sont comprises dans les réparations locatives les menues réparations de toiture, à l'entretien desquelles le preneur devra soigneusement veiller.

- Les impôts sur les bénéfices agricoles seront normalement payés de manière indépendante par les parties, chacune pour son dû.

#### Main-d'oeuvre salariée

Le preneur sera considéré comme l'employeur légal et le patron de toute la main-d'oeuvre travaillant même occasionnellement sur le domaine. La totalité des salaires, charges sociales, assurances accident du travail et responsabilité, afférentes à cette main-d'oeuvre sera à la charge du preneur. En aucun cas, le bailleur ne pourra être déclaré responsable de la carence du preneur en la matière.

#### Article 8 - Partage des produits et des frais d'exploitation au tiers

L'ensemble des produits de l'exploitation donnée à bail sera partagé à raison de deux tiers pour le métayer et de un tiers pour le propriétaire, et ce dernier participera pour un tiers aux frais annuels d'exploitation (produits utiles de culture et traitement plus amortissement du matériel appartenant au preneur) à l'exclusion de la main-d'oeuvre qui reste en totalité à la charge du preneur.

Il est expressément stipulé qu'en ce qui concerne la participation aux frais, ne seront pris en considération que les frais annuels de l'exploitation donnée à bail.

L'amortissement relatif au matériel du preneur devra être calculé en tenant compte de la totalité de la surface cultivée par ce dernier.

Si le bailleur met du matériel à la disposition du preneur, ce dernier ne pourra refuser de participer à l'amortissement, aux réparations et à l'entretien de ce matériel dans la même proportion que pour sa participation aux fruits.

Le matériel appartenant au bailleur ne pourra en aucun cas être utilisé en dehors de l'exploitation donnée à bail.

Les déclarations de récolte de vins seront souscrites conformément à l'article 17 du Code du Vin, par deux déclarations conjointes mentionnant la part des fruits du bailleur et du preneur nommément désignés.

Le règlement définitif des comptes aura lieu une fois par an, en fin d'année culturale. Afin de tenir compte des investissements réalisés ou à réaliser, le remboursement forfaitaire de la T.V.A. revient, selon le partage des fruits, à chacune des deux parties.

#### Article 8 - Partage des produits et des frais d'exploitation - (partage au quart)

L'ensemble des produits de l'exploitation sera partagé à raison de un quart pour le propriétaire et de trois quarts pour le métayer.

Il est précisé que, d'un commun accord entre les parties, la fraction des produits revenant au preneur est fixée en compensation de sa prise en charge de la totalité des frais d'exploitation et des investissements annuels et que la différence entre le tiercement et ce mode de fractionnement au quart correspond pour le bailleur à sa participation aux investissements en matériel indispensable à l'exploitation, ainsi qu'aux frais annuels d'exploitation.

Article 10 - Renouvellement du bail

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

Article 11 - 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 de fond, 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.

Article 12 - 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 entre les parties selon la proportion du partage des fruits, sous réserve de l'application de l'article 826 du Code Rural.

Article 13 - Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement seulement, les parties déclarent que le métayage 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.

Article 14 - Frais et état des lieux

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

L'état des lieux constitue une annexe obligatoire du présent bail.

Article 15 - Déclaration sur les cumuls

Pour se conformer aux prescriptions de l'art. 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 le bailleur 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

Le propriétaire bailleur, (2)

Le preneur, (2)

(1) Rayer la mention inutile, selon les 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".