Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service agriculture forêt

Arrêté DDTM34 n°2017-11-08918 portant fixation du loyer des bâtiments d'habitation, des terres et des bâtiments d'exploitation

Le Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier dans l'ordre national du Mérite

Vu Le code rural et de la pêche maritime notamment les articles L 411-11 et suivants,

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages,

Vu le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural et de la pêche maritime,

Vu le décret n° 95-624 du 6 mai 1995 relatif au prix du bail et modifiant les articles R 411-1a et R 411-8 du code rural et de la pêche maritime,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,

Vu l'arrêté préfectoral n° 1999- I-3555 du 26/10/1999 constatant la création d'une zone à dominante élevage,

Vu la loi 2008-111 du 8 février 2008 modifiant l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009- XV-168 du 25 novembre 2009 fixant le loyer des bâtiments d'habitation, des terres et des bâtiments d'exploitation,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 24 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE :

ARTICLE 1.

L'arrêté préfectoral n° 2009-XV-168 du 25 novembre 2009 est abrogé.

ARTICLE 2.

Le loyer des biens immobiliers attachés aux exploitations agricoles est fixé en monnaie pour les bâtiments d'habitation (lorsqu'ils sont inclus dans le bail). Pour les terres et les bâtiments d'exploitation, le loyer est fixé selon les dispositions de l'article 5 et suivants du présent arrêté.

ARTICLE 3.

Conformément aux dispositions de l'article R.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le loyer des bâtiments d'habitation compris dans un bail à ferme est exprimé en monnaie et fixé selon trois critères de détermination qui sont :

- La zone géographique où sont situés les immeubles. A cet effet, il est fixé trois zones géographiques sur le département de l'Hérault. Ces trois zones sont définies ci-après en annexe I du présent arrêté. Elles sont affectées de coefficients de pondération fixés à 1 pour la zone 1, à 0,80 pour la zone 2 et à 0,60 pour la zone 3.
- Un ensemble de critères propres au logement loué, tels que définis en annexe I-bis du présent arrêté, et pour lesquels il est attribué au dit logement un nombre de points qui varie de 30 points minimum à 100 points maximum.

- La surface privative du logement exprimée en mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, c'est-à-dire la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, et des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

La valeur locative (VL) du logement est fixée selon la formule de calcul suivante :
VL = S x C x N x V /100 dans laquelle:

- **S** est la surface privative du logement exprimée en m² et calculée comme indiqué ci-dessus, dans la limite de 120 m².
- **C** est le coefficient de zone tel que défini ci-dessus.
- **N** est le nombre de point obtenu par le logement en application des critères fixés par l'annexe I-bis du présent arrêté.
- **V** est la valeur locative maximale toutes zones confondues, fixée à 6,41 €/m²/mois. Cette valeur locative maximale est réactualisée tous les ans par voie réglementaire, en même temps que l'indice des fermages, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers et sur la base du dernier indice connu au jour de la publication du présent arrêté qui s'établit à 117,41.
- Par application de la formule de calcul ci-dessus, le loyer exprimé en €/m²/mois peut varier, au jour de la publication du présent arrêté, de 1,15 €/m²/mois minimum à 6,41 €/m²/mois maximum

Lorsque le logement loué a une surface privative supérieure à 120 m², la valeur locative est majorée d'un loyer supplémentaire calculé comme suit :

- Du 121ème au 150ème m²: 70% de la valeur locative/m² calculée comme ci-dessus.
- Du 151ème au 180ème m²: 40% de la valeur locative/m² calculée comme ci-dessus.

Aucune majoration de loyer ne pourra être appliquée au-delà du 180ème m².
Ce loyer est indexé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers calculé par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) et publié au journal officiel. L'indice à prendre en compte sera le dernier indice connu au jour de la conclusion du bail (moyenne des quatre derniers trimestres).

Article 4.

Les dispositions relatives à la fixation des loyers d'habitation (cf. : article 3) s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter de la publication du présent arrêté.
L'indexation du loyer d'habitation se fait par application de l'indice de référence des loyers publié à l'INSEE. Cette indexation s'applique tant sur les baux en cours que sur les nouveaux baux ou baux renouvelés.

Article 5.

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation y afférents est fixé en monnaie entre des maxima et des minima.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages. La constatation de la variation de l'indice ainsi que la fixation des prix minima et maxima actualisés feront l'objet d'un arrêté préfectoral avant le 1er octobre de chaque année.

Article 6.

Par dérogation aux dispositions précédentes le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et minima. Dans ce cas le loyer est indexé sur le cours moyen des denrées choisies conformément aux dispositions de l'article 12.

Article 7.

La catégorie dans laquelle se situera l'exploitation sera établie de la façon suivante :

Pour chaque parcelle de surface S, on calculera le nombre total de points obtenus **nP** en application des annexes II à IX du présent arrêté.

On appliquera ensuite la formule suivante pour déterminer le nombre de points de l'exploitation

$$\mathbf{nP} = \frac{(nP1 \times S1) + (nP2 \times S2) + \ldots\ldots\ldots\ldots}{S1 + S2 + S3 + \ldots\ldots\ldots\ldots}$$

Le nombre trouvé ne pourra varier que de 0 à 100. S'il comporte une virgule, il sera arrondi à l'unité inférieure.

Ce nombre de points situera l'exploitation dans l'une des cinq catégories suivantes :

- de 90 à 100 points : première catégorie
- de 70 à 89 points : deuxième catégorie
- de 50 à 69 points : troisième catégorie
- de 30 à 49 points : quatrième catégorie
- de 0 à 29 points : cinquième catégorie

Article 8.

L'annexe X fixe par catégorie de terre et par nature de culture les maxima et minima mentionnés à l'article 5 et 6 dans la limite desquels devront se situer les prix par hectare ou les quantités de denrées retenues par hectare.

Article 9.

Les prix s'entendent terres nues ou plantées (cultures pérennes), suivant la culture retenue, bâtiments exploitation et parts de cave compris. Des majorations et des abattements seront opérés en fonction des données ci-dessous :

a) Majoration de 5 à 10 %, si le bail a une durée de 18 ans et plus,

b) Abattement de 5 %, si une clause de reprise est insérée dans le bail, au moment de son renouvellement, conformément à l'article L 411-58 du code rural et de la pêche maritime,

c) Abattement de 20 % au maximum en cas d'inexistence ou d'insuffisance des bâtiments d'exploitation,

d) Majoration de 30 % au maximum, en cas de présence de bâtiments d'exploitation disproportionnés par rapport à la surface foncière de l'exploitation et permettant notamment la transformation et le stockage des produits ou l'élevage d'animaux provenant de biens fonciers autres que le bien loué,

e) Abattement de 10 % maximum, en fonction de l'excès du nombre des parcelles, de leur dispersion et de leur éloignement du centre de l'exploitation.

Article 10.

Le loyer des bâtiments et installations définis à l'article L-415-10 du code rural et de la pêche maritime est exclu des dispositions prévues à l'article 8 ci-dessus et fera l'objet d'accords individuels entre les parties.

Article 11.

Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois, pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles, et après accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces.

Article 12.

En ce qui concerne les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles pour lesquelles les parties auraient choisi un loyer évalué en une quantité de denrées, le paiement s'effectue au prix fixé annuellement par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Article 13.

Les superficies maxima des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole et n'ouvrant pas droit à l'application du statut du fermage sont fixées, comme suit, pour le département de l'Hérault :

- vignes, arbres fruitiers, cultures maraîchères et légumières : 0,25 ha
- serres chauffées : 0,05 ha (500 m²)
- parcours : 5 ha
- terres labourables et prairies : 1 ha
- autres cultures : 1 ha en surface pondérée.

ARTICLE 14.

Pour tout ce qui est porté dans le présent arrêté, les superficies minimales d'assujettissement et les coefficients d'équivalence en vue de la pondération seront ceux du schéma directeur régional des structures agricoles prévu au L 312-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, aucune limite n'est arrêtée pour les parcelles entrant dans un bail consécutif aux dispositions de l'article 832-3 du code civil relatif à l'attribution préférentielle de jouissance.

ARTICLE 15.

Sont chargés de l'exécution du présent arrêté le secrétaire général de la préfecture, les procureurs de la République et le directeur départemental des territoires et de la mer.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs et fait l'objet des mesures d'affichage ou de publicité.

Fait à Montpellier, le 10 NOV. 2017

Le Préfet,

Pierre POUËSSEL

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE I : DELIMITATION DES ZONES GEOGRAPHIQUES

ANNEXE I BIS : GRILLE DE NOTATION DES LOGEMENTS POUR LEURS CRITERES AUTRES QUE LEUR SURFACE PRIVATIVE ET LEUR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

ANNEXE II : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE EN NATURE DE VERGER

ANNEXE III : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE CULTURE AUTRE QUE LA VIGNE ET LES VERGERS

ANNEXE IV : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE PARCOURS

ANNEXE V : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES VINS DOUX NATURELS

ANNEXE VI : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES AOC ET DES VINS DE PAYS

ANNEXE VII : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES VINS DE CEPAGE

ANNEXE VIII : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE (HORS AOC, VDN, VDP, VINS DE CEPAGE)

ANNEXE IX : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE D OLIVERAIE

ANNEXE X : FOURCHETTES MAXIMA ET MINIMA DES CULTURES PERMAENENTES POUR LES BAUX SOUSCRITS EN DENREES

ANNEXE XI : CONTRAT TYPE BAIL A FERME

ANNEXE XII : CONTRAT TYPE METAYAGE

ANNEXE XII : AVENANT TYPE PLANTATION

ANNEXE I : DELIMITATION DES ZONES GEOGRAPHIQUES

La zone 1, dite zone littorale, est constituée :

- Des communes de MONTPELLIER et BEZIERS et l'ensemble des communes limitrophes à celles-ci.
- Les communes littorales au sens des dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (dite Loi Littoral), c'est-à-dire les communes :

INSEE	Communes littorales
34003	AGDE
34023	BALARUC LES BAINS
34024	BALARUC LE VIEUX
34039	BOUZIGUES
34050	CANDILLARGUES
34108	FRONTIGNAN
34127	LANSARGUES
34129	LATTES
34143	LOUPIAN
34150	MARSEILLAN
34151	MARSILLARGUES
34154	MAUGUIO
34157	MEZE
34159	MIREVAL
34192	PALAVAS LES FLOTS
34198	PEROLS
34209	PORTIRAGNES
34213	POUSSAN
34299	SERIGNAN
34301	SETE
34324	VALRAS-PLAGE
34329	VENDRES
34332	VIAS
34333	VIC LA GARDIOLE
34337	VILLENEUVE LES MAGUELONE
34344	GRANDE MOTTE (la)

La zone 2, dite zone intermédiaire, est constituée de l'ensemble des communes non incluses dans la zone 1 ci-dessus et dans la zone 3 ci-dessous.

La zone 3, est constituée de l'ensemble des communes classées dans la zone à dominante élevage telles que ces communes figurent dans la liste annexée à l'arrêté préfectoral n° 99-1-3555 du 26/10/1999, ci-après littéralement reproduite:

NOM_COMMUNE		
AGONES	LA VACQUERIE-ET-SAINT-MARTIN-DE-CASTRIES	PREMIAN
ARBORAS	LAMALOU-LES-BAINS	RIEUSSEC
AVENE	LAROQUE	RIOLS
BEDARIEUX	LAUROUX	ROMIGUIERES
BOISSET	LAVALETTE	ROQUEREDONDE
BRENAS	LE BOUSQUET-D'ORB	ROSIS
BRISSAC	LE CAYLAR	SAINT-ANDRE-DE-BUEGES
CAMBON-ET-SALVERGUES	LE CROS	SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS
CAMPLONG	LE POUJOL-SUR-ORB	SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN
CARLENCAS-ET-LEVAS	LE PRADAL	SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS
CASSAGNOLES	LE PUECH	SAINT-ETIENNE-ESTRECHOUX
CASTANET-LE-HAUT	LE ROUET	SAINT-FELIX-DE-L'HERAS
CAUSSE-DE-LA-SELLE	LE SOULIER	SAINT-GENIES-DE-VARENSAL
CAZILHAC	LES AIRES	SAINT-GERVAIS-SUR-MARE
CEILHES-ET-ROCOZELS	LES PLANS	SAINT-GUILHEM-LE-DESERT
COLOMBIERE SUR ORB	LES RIVES	SAINT-JEAN-DE-BUEGES
COMBES	LODEVE	SAINT-JULIEN
COURNIOU	LUNAS	SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON
DIO-ET-VALQUIERES	MERIFONS	SAINT-MAURICE-NAVACELLES
FELINES-MINERVOIS	MINERVE	SAINT-MICHEL
FERRALS-LES-MONTAGNES	MONS	SAINT-PIERRE-DE-LA-FAGE
FERRIERES-LES-VERRERIES	MONTOULIEU	SAINT-PONS-DE-THOMIERES
FERRIERES-POUSSAROU	MOULES-ET-BAUCELS	SAINT-PRIVAT
FOZIERES	NOTRE-DAME-DE-LONDRES	SAINT-VINCENT-D'OLARGUES
FRAISSE-SUR-AGOUT	OCTON	SORBS
GANGES	OLARGUES	SOUBES
GORNIES	OLMET-ET-VILLECUN	SOUMONT
GRAISSESSAC	PARDAILHAN	TAUSSAC-LA-BILLIERE
HEREPIAN	PEGAIROLLES-DE-BUEGES	VELIEUX
JONCELS	PEGAIROLLES-DE-L'ESCALETTE	VERRERIES-DE-MOUSSANS
LA SALVETAT-SUR-AGOUT	PEZENES-LES-MINES	VILLEMAGNE-L'ARGENTIERE
LA TOUR-SUR-ORB	POUJOLS	

Il est ici rappelé que, pour le calcul de la valeur locative des logements inclus dans un bail à ferme :

- La zone 1 est affectée du coefficient de pondération "C" égal à 1
- La zone 2 est affectée du coefficient de pondération "C" égal à 0,80
- La zone 3 est affectée du coefficient de pondération "C" égal à 0,60

ANNEXE I BIS : GRILLE DE NOTATION DES LOGEMENTS POUR LEURS CRITERES AUTRES QUE LEUR SURFACE PRIVATIVE ET LEUR LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

CRITERES	NOTE MINIMUM	NOTE MAXIMUM
SITUATION GENERALE:		
- Proximité des services, environnement immédiat et cadre de vie:	2	10
- Aspect extérieur et situation par rapport aux bâtiments d'exploitation:	1	5
- Exposition:	2	5
EQUIPEMENTS INTERIEURS:		
- Revêtements de sol ou planchers:	3	8
- Revêtements murs et plafonds:	3	6
- Menuiseries intérieures:	4	7
- Installation électrique:	1	10
- Plomberie:	4	9
ELEMENTS DE CONFORTS ET D'ECONOMIE D'ENERGIE:		
- Isolation générale, y compris menuiseries extérieures:	3	14
- Équipements sanitaires (WC et salle de bains):	3	9
- Répartition des pièces et fonctionnalité:	4	7
- Équipements de chauffage:	0	10
TOTAL POSSIBLE	**30**	**100**

Il est ici rappelé que la présente grille sert à calculer le nombre de points N entrant dans le calcul de la valeur locative, N variant de 30 à 100

ANNEXE II : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE EN NATURE DE VERGER

CRITERE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DE LA TERRE	6	Très bonne Bonne Moyenne Passable	3 2 1 0
ARROSAGE	7	A volonté Limité Néant	4 2 -2
ÉTAT DES PLANTATIONS			
Age	4	Moins de 10 ans 10 à 25 ans Plus de 25 ans	3 2 1
État général et sanitaire	6	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -2
Variétés	5	Variété certifiée Variété non répertoriée Autre	2 1 0
ÉCOULEMENT DES EAUX	3	Assuré Moyen Inondable	2 1 -1
EXPOSITION	5	Bonne Normale Gélive	1 0 -1
COMMODITÉS D'EXPLOITATION	2	Bon Moyen Passable	2 1 0
SUPERFICIE	2	Supérieur à 2 ha De 1 à 2 ha De 0,50 à 1 ha Moins de 0,50 ha	3 2 1 0

ANNEXE III : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE CULTURE AUTRE QUE LA VIGNE ET LES VERGERS

CRITÈRE	COEFFICIENT	CULTURES MARAÎCHÈRES	CULTURES LÉGUMIÈRES DE PLEIN CHAMP ASPERGES	TERRES LABOURABLES	PRAIRIES PERMANENTES
QUALITÉ DE LA TERRE	10				
Très bonne		3	3	5	4
Bonne		2	2	4	3
Moyenne		1	1	3	2
Passable		0	0	1	1
ARROSAGE	8				
A volonté naturel		4	3	2	3
Réglementé naturel		3	2	1	2
Réglementé pompage		2	2	1	2
Néant		0	1	0	0
ÉTAT DES PRAIRIES PERMANENTES	6				
Excellent état		-	-	-	1
Etat moyen		-	-	-	0
Passable		-	-	-	0
ÉCOULEMENT DES EAUX					
Assuré	5	3	3	2	2
moyen		2	1	1	1
Inondable		-1	-1	-1	0
EXPOSITION	5				
Bonne		3	3	-	-
Normale		2	1	-	-
Froide		0	-	-	-
Gélive		-1	-1	-	-
COMMODITÉ D'EXPLOITATION					
Accès et pente (cailloux et terrain argileux)	2				
Bon					
Moyen		2	3	4	4
Passable		1	2	3	2
		0	1	1	1
SUPERFICIE	2				
Supérieur à 2 ha		2	5	8	6
de + 1 ha 50 à 2 ha		2	4	5	5
de + 1 ha 50 à 1ha 50		2	2	3	2
de + 0 ha 50 à 1 ha 00		1	0	0	1
0 ha 50 et moins		0	0	0	0

ANNEXE IV : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE PARCOURS

CRITERE	COEFFICIENT	APPRECIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DE LA TERRE	8	Bon Moyen Passable	2 1 0
POINT D'EAU	8	Non tarissable Tarissable Absence	3 1 0
ÉTAT DU PARCOURS	4	Bon Moyen Mauvais	3 2 1
EXPOSITION	6	Bon Froid Gélif	4 2 0
COMMODITÉS D'EXPLOITATION	5	Bonne clôture Mauvaise Absence	4 2 0
SUPERFICIE	2	+ 50 ha de 10 à 50 ha - de 10 ha	1 0 -1
ACCESSIBILITÉ	1	Oui Non	2 0

ANNEXE V : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES VINS DOUX NATURELS

(muscat de Frontignan, de Lunel, de Mireval, de St Jean-de-Minervois)

CRITÈRE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DU TERROIR	11	Bon Moyen Passable Mauvais	3 2 1 0
EXPOSITION	4	Bonne Normale Froide Gélive	2 1 0 -4
ÉTAT GÉNÉRAL *(manquant, état végétatif, état sanitaire, âge des plantations, tuteurs ...)*	10	Très bon Bon Normal Passable Mauvais	3 2 1 0 -1
ÉCOULEMENT DES EAUX	4	Bon Normal Mauvais	1 0 -5
COMMODITÉS D'EXPLOITATION			
Accès	3	Bon Mauvais	1 0
Pente	3	Bon Mauvais	1 0
Écartement	4	Bon Mauvais	1 0
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	3	Plus de 3 ha De 2 à 3 ha De 1 à 2 ha Moins d'1 ha	5 3 1 0

ANNEXE VI : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES AOC ET DES VINS DE PAYS

CRITÈRE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DU TERROIR-EXPOSITION	8	Bon Moyen Passable Mauvais	3 2 1 0
ENCÉPAGEMENT (1)	9	100 % cépages aromatiques de l'appellation 75 à 99 % cépages aromatiques de l'appellation Moins de 75 % cépages aromatiques de l'appellation	4 2 1
ÉTAT GÉNÉRAL *(manquant, état végétatif, état sanitaire, âge des plantations, tuteurs, ...)*	10	Bon Normal Passable Mauvais	2 1 0 -1
ÉCOULEMENT DES EAUX	3	Normal Mauvais	0 -5
COMMODITÉS D'EXPLOITATION			
Accès parcelle	2	Bon Mauvais	1 0
Pente de la parcelle	2	Bon Mauvais	1 0
Écartement entre les rangs	3	Bon Mauvais	1 0
Mécanisation de la récolte	3	Possible Impossible	1 0
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	2	Plus de 3 ha De 2 à 3 ha De 1 à 2 ha Moins d'1 ha	5 3 1 0

(1) Cépages aromatiques de l'appellation

ANNEXE VII : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE APTE A PRODUIRE DES VINS DE CEPAGE

CRITERE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DE LA TERRE	7	Bonne Moyenne Passable	3 2 1
ÉTAT DES PLANTATIONS			
Âge	3	Moins de 10 ans 10 à 25 ans 26 à 50 ans Plus de 50 ans	3 2 0 -1
Irrigation	5	A volonté, naturel, gratuit, Réglementé, pompage Néant	2 1 -1
État sanitaire	5	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -2
État général *(manquants, tuteurs, fumures, état végétatif, ...)*	5	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -2
ÉCOULEMENT DES EAUX	3	Bon Normal Mauvais	2 1 -1
EXPOSITION	4	Bonne Normale Froide Gélive	2 1 0 -4
COMMODITÉS D'EXPLOITATION			
Accès parcelle	2	Bon Moyen Passable	2 1 0
Pente de la parcelle	2	Bon Moyen Passable	2 1 0
Écartement entre les rangs	3	Bon Moyen Passable	2 1 0
Mécanisation de la récolte	2	Possible Impossible	2 -2
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	2	Plus de 3 ha De 2 à 3 ha De 1 à 2 ha Moins d'1 ha	4 2 1 0

ANNEXE VIII : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE DE VIGNE (HORS AOC, VDN, VDP, VINS DE CEPAGE)

CRITÈRE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
QUALITÉ DE LA TERRE	7	Bonne moyenne Passable	3 2 1
ÉTAT DES PLANTATIONS			
Âge	3	Moins de 10 ans 10 à 25 ans 26 à 50 ans Plus de 50 ans	3 2 1 0
Encépagement (pourcentage de cépages recommandés)	5	80% et plus Entre 50 et 80% 50% et moins	2 1 -1
État sanitaire	5	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -2
État général (manquants, tuteurs, fumures, état végétatif, ...)	5	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -2
ÉCOULEMENT DES EAUX	3	Bon Normal Mauvais	2 1 -1
EXPOSITION	4	Bonne Normale Froide Gélive	2 1 0 -4
COMMODITÉS D'EXPLOITATION			
Accès parcelle	2	Bon Moyen Passable	2 1 0
Pente de la parcelle	2	Bon Moyen Passable	2 1 0
Écartement entre les rangs	3	Bon Moyen Passable	2 1 0
Mécanisation de la récolte	2	Possible Impossible	2 0
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	2	plus de 3 ha 2 à 3 ha 1 à 2 ha Moins de 1 ha	4 2 1 0

ANNEXE IX : GRILLE DE NOTATION POUR UNE PARCELLE D OLIVERAIE

Cette fiche ne s'applique que pour les parcelles d'au moins 25 ares d'oliveraie d'un seul tenant.

CRITÈRE	COEFFICIENT	APPRÉCIATION	POINTS ATTRIBUES
SITUATION PEDOCLIMATIQUE			
QUALITE DE LA TERRE	5	Bon Moyen Mauvais	3 2 1
ECOULEMENT DES EAUX	3	Bon Moyen Mauvais	2 1 0
EXPOSITION	4	Bonne Normale Gélive	2 1 0
ETAT DES PLANTATIONS			
ETAT SANITAIRE Cochenille/fumagine	3	Bon Moyen Mauvais	3 2 0
ETAT DE LA CONDUITE (taille)	5	Bon Moyen Passable Mauvais	2 1 0 -1
COMMODITE D'EXPLOITATION			
IRRIGATION	8	A volonté naturelle A volonté pour pompage BRL ou assimilé	4 3 2
INSTALLATION D'IRRIGATION	2	Goutte à goutte Autres Néant	4 3 0
ACCESSIBILITE ECARTEMENT PENTE	2	Bon Moyen Passable	3 2 0
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	2	plus de 2 ha 1 à 2 ha 0.5 à 1 ha Moins de 0.5 ha	3 2 1 0

ANNEXE X : FOURCHETTES MAXIMA ET MINIMA DES CULTURES PERMAENENTES POUR LES BAUX SOUSCRITS EN DENREES

		Natures de cultures							
CATÉGORIE DE TERRE	Nombre de points	VIGNE (AOC) ← (hl/ha)	VIGNE Vin doux Naturel ↑ (hl/ha)	VIGNE Vin de Pays (hl/ha)	VIGNE Vins de cépages → (hl/ha)	VIGNE Vin de table (°hl/ha)	POMMES (kg/ha)	PECHES (kg/ha)	OLIVES (kg/ha)
1ère catégorie	de 90 à 100								
Quantité maximum		10,5	5,6	16	14	185°	3800	1300	833
Quantité minimum		9	5	14	12	166°	3550	1150	646
2e catégorie	de 70 à 89								
Quantité maximum		9	5	14	12	166°	3550	1150	646
Quantité minimum		7,5	4	12	10	133°	3200	930	458
3e catégorie	de 50 à 69								
Quantité maximum		7,5	4	12	10	133°	3200	930	458
Quantité minimum		5,5	3	9,5	8	110°	2400	650	271
4e catégorie	de 30 à 49								
Quantité maximum		5,5	3	9,5	8	110°	2400	650	271
Quantité minimum		4	2	6,5	6	73°	1600	520	83
5e catégorie	de 0 à 29								
Quantité maximum		4	2	6,5	6	73°	1600	520	83
Quantité minimum		3	1,5	5	4	60°	800	270	00

← Comprennent les catégories : Coteaux du Languedoc Picpoul, Coteaux du Languedoc Pic St Loup, Coteaux du Languedoc autres, Minervois, Faugères, St Chinian, AOC contrats conclus avant la parution du présent arrêté.

↑ Comprennent le Muscat de Frontignan, de Lunel, de Mireval, de St Jean-de-Minervois.

→ Vins de cépages (Cabernet, Chardonnay, Merlot, Sauvignon, Syrah).

..... et désignée ci-après :

1°) contenance :

	nature de culture	Commune	superficie	État du parcellaire*	Notation*	Catégorie*
Bâtiments d'habitation :						
Bâtiments d'exploitation :						
Terrains (vignes, champs)						

(*) Tableau de notation en annexe – arrêté du 19 janvier 2009

Dans le cas où des parcelles incultes sont incluses dans le bail, il est bien précisé que les parcelles (réf. Cadastrales) :

.....sont incultes et pourront, de ce fait, bénéficier des dispositions de l'article L-411-77 (« l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, friche ou en mauvais état de culture » peut être fixée à forfait, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail).
Le montant du fermage sera établi en fonction des parcelles réellement exploitées (à savoir le parcellaire repris ci-dessus déduit des bandes tampons.
Le montant du fermage sera établi en fonction des parcelles réellement exploitées. A savoir le parcellaire repris ci-dessus déduit des bandes tampons.

2°) coopératives : mise à disposition des parts :

Pour les baux portant sur des cultures viticoles et sauf convention contraire, les parts de la cave coopérative et des distilleries coopératives .....possédées par le bailleur sont mis à la disposition du preneur pour toute la durée du bail.

Dans le cas où la capacité représentée par ces parts ne serait pas suffisante, à la signature du bail, pour loger la totalité de la récolte de l'exploitation, objet du bail, le bailleur prendra en charge les prises de participation complémentaires,

(1) Rayer les mentions inutiles.

ANNEXE XI

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

1° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame : .....
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) .....
N° SIRET : .....**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur .....propriétaire (s), demeurant à : ....., marié(s) sous le régime :
.....

dénommé (s) dans le présent contrat « **LE(S) BAILLEUR(S)** »

2° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame : .....
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) .....
N° SIRET : .....**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur ....., demeurant à : ....., marié(s) sous le régime : .....

dénommé(s) dans le présent contrat « **LE(S) PRENEUR(S)** »

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

M. ou Mme ou la Société (1).....
donne bail à ferme à M. ou Mme ou la Société (1)
.....
.....
.....

qui accepte l'exploitation agricole située sur la ou les communes de :
.....

à défaut, il sera tenu compte de l'insuffisance des bâtiments selon les dispositions de l'article 8 c de l'arrêté préfectoral n° 2005-I-665 du 24 mars 2005 portant fixation des loyers des bâtiments d'habitation et des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation y afférent.

ARTICLE 3 : DURÉE DU BAIL

1°) durée légale :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le .....(jour, mois et année en chiffres) pour finir le ..... (jour, mois et année en chiffres).

Dans le cas où l'exploitation, objet du bail, présente à l'entrée dans les lieux une superficie, en vignes ou vergers à replanter, supérieure à 16 % de la surface agricole utile en vignes ou vergers et que le preneur s'engage à en assurer la replantation à ses frais, la durée initiale du bail pourra être portée à 15 ans et devra être rédigé sous la forme authentique.

2°) renouvellement et reprise :

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par période de 9 ans, sous réserve des dispositions des articles du Code Rural concernant le renouvellement, la résiliation du bail et la reprise des lieux pour exploitation personnelle ou par des bénéficiaires énoncés par l'article L-411-58 et suivants dudit Code.

Ces dispositions stipulent notamment la faculté pour le bailleur, en cas de renouvellement du présent bail, lors de l'expiration de sa durée, d'introduire une clause permettant l'exercice de la reprise du fonds loué à l'expiration de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

En cas de mutation du fonds effectuée par le bailleur au profit d'un ou plusieurs descendants, ceux-ci ont le droit d'exercer la reprise du fonds loué à leur profit ou au profit de l'un d'entre eux, dans les conditions fixées à l'article L-411-58 du Code Rural.

S'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé, au nom du propriétaire mineur ou d'un copropriétaire mineur, celui-ci a la possibilité de reprendre le fonds à compter de sa majorité, à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail, dans les conditions fixées aux trois alinéas précédents, doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L-411-47 et suivants du Code Rural.

Lorsque des époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement express du conjoint, accepter la résiliation, céder le bail, ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement.

Le preneur pourra céder, avec le consentement du bailleur ou à défaut du Tribunal Paritaire, le bénéfice du présent bail à un de ses enfants majeurs ou émancipés.

3°) conversion et transformation :

Le présent bail peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée, et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de celle-ci, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions de l'article L411-35 (relatives à la possibilité de céder son bail à un descendant et de sous-louer des bâtiments) et de l'article L411-46 (prétendre au renouvellement dudit bail) du code rural et de la pêche maritime.

(1) Rayer les mentions inutiles.

Nonobstant les dispositions de l'article L411-14 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L411-13.

ARTICLE 4 : CONTRÔLES DES STRUCTURES

M. ou Mme ou la Société (1).....
déclare, connaître les dispositions des articles L 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime relatives au contrôle des structures régional.

A cet effet, le preneur déclare en application des dispositions de l'article L 331-6 du même code et sous les sanctions par elles édictées :

- N'exploiter à aucun titre, notamment comme propriétaire, fermier ou métayer, une autre exploitation agricole (1) ;

- .....ou exploiter à titre de .....un bien agricole ou des biens agricoles sis à .....et comprenant (nature et superficie) (1) :

.....

.....

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux tant bâtis que non bâtis, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet. (1)

Conformément aux dispositions de l'article L-411-4 du code rural et de la pêche maritime, 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 la notification, 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. (1)

(l'état des lieux a pour objet de déterminer au terme du bail les éventuelles améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état et le degré d'entretien des terres et des plantations, ainsi que leurs rendements moyens 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 ».

ARTICLES 6 : CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions suivantes, que le preneur et le bailleur s'engagent à accomplir et respecter.

(1) Rayer les mentions inutiles.

1°) Usage :

Le preneur jouira des lieux raisonnablement, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages, mettent à sa charge. Les parcelles exploitées en pleine propriété par le preneur ne devront pas être avantagées par rapport à celles prises à bail.

2°) Habitation :

Le preneur et le bailleur détermineront d'un commun accord si le preneur est tenu d'habiter les bâtiments de la propriété louée [*s'il n'y a pas d'habitation* : (1)].

3°) réparations locatives :

Le preneur exécutera, dès qu'elles seront nécessaires, les réparations locatives ou de menu entretien mises à sa charge par l'article L415-4 du code rural.
Le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins et sentiers d'exploitation, ainsi que les sols et cours. Il procédera au nettoiement des fossés et drainages, dégagera les haies, et élaguera les arbres et arbustes gênants.
Le preneur s'engage à informer le bailleur dès lors que de grosses réparations sont nécessaires afin que le bailleur puisse procéder aux travaux. En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation et, en application de l'article L411-30 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance. Si les frais de reconstruction excédent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur conformément au dit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime, en respectant les quantités arrêtées par le barème préfectoral. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire saisi par la partie la plus diligente. Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L411-68 et L411-69 du code rural et de la pêche maritime.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux.

Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.

En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

4°) Information du bailleur :

Le preneur s'engage à signaler au bailleur, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations à effectuer et dont l'exécution est à la charge du bailleur. Il signalera également, sans délai, tous empiétements qui viendraient à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant lesdits biens.

(1) ne pas tenir compte de cette rubrique « habitation »

5°) échange de jouissance de parcelles :

Le preneur pourra, avec le consentement du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux, procéder à l'échange de jouissance de parcelles tel que prévu par l'article L411-39 du code rural et de la pêche maritime et seulement dans les limites prévues par ce texte.

6°) chasse :

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué.

(1) Rayer les mentions inutiles.

Le preneur jouira concurremment, avec le bailleur, du droit de chasser sur les biens affermés, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX PLANTATIONS PÉRENNES

Renouvellement des plantations et plantations nouvelles

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 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 qui devra également préciser les procédés techniques et la densité des replantations. Pour les baux en cours ou lorsque le programme de renouvellement sera inexistant, les décisions d'arrachage ou de replantation devront être prises d'un commun accord entre les parties.

La totalité des frais (plants, arrachage, drainage, défoncement, désinfection, préparation du sol à la plantation, paillage plastique, greffage, fumure, tuteurs, espaliers et fils de fer), de même que les frais de main d'œuvre pendant les trois premières années à partir de la plantation, seront à la charge du bailleur. Le preneur effectuera les plantations et leur donnera tous les soins pour les amener à production.

Les parties peuvent également convenir que les frais de renouvellement des plantations et des plantations nouvelles, tels qu'ils sont définis au 7-3 alinéa du présent article, sont pris en charge par le preneur ou répartis proportionnellement entres eux.

En fin de bail, le preneur sera indemnisé conformément à l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Les parties peuvent aussi convenir d'une répartition des frais de replantation en nature ou en espèces : les éventuelles primes de plantation ou de replantation seront réparties en fonction de la prise en charge, par chacun, des frais de plantation ou de replantation.

ARTICLE 8 : IMPÔTS ET ASSURANCES

1°) impôts :

Les impôts fonciers sont à la charge exclusive du bailleur. Toutefois, en application des articles L-415-3 et L-514-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'accord pris entre les parties, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions suivantes:
50 % de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture
20 % de la taxe foncière (département, commune, intercommunalité) des propriétés bâties et non bâties.
8 % du montant de l'impôt foncier remboursé au propriétaire, participation aux frais de rôles.
Les parties conviennent de rappeler ici que, conformément aux dispositions de l'article 13 -IV de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005, le montant de l'exonération de la taxe foncières sur les propriétés non bâties afférentes 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 rétrocédé aux preneurs des terres considérées.
A cet effet, lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliés par 1,25.

(1) Rayer les mentions inutiles.

Le preneur devra payer régulièrement, à leur échéance, les impôts et taxes le concernant personnellement de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

2°) assurances :

L'assurance contre l'incendie des lieux affermés est à la charge du bailleur, mais le preneur devra assurer contre l'incendie à une compagnie solvable : son mobilier, le matériel de culture, les récoltes ainsi que les risques locatifs. Le preneur devra également assurer, s'il y a lieu, la cuverie de la cave vinicole contre les risques de rupture.

ARTICLE 9 : AMÉLIORATIONS ET INDEMNISATION DU PRENEUR

Pour tous les travaux d'améliorations foncières et culturales, les parties s'en réfèrent aux dispositions des articles L-411-69 à L-411-78 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail.

A défaut d'accord amiable, le preneur doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec accusé de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.
Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le Tribunal Paritaire des baux ruraux dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du preneur.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formulée ou si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur (article L411-29 du code rural et de la pêche maritime).

En cas d'améliorations apportées par le preneur aux bâtiments, terres, plantations et cultures, l'indemnité qui sera due au dit preneur sera réglée conformément aux articles L-411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'amortissement prévue à l'article L-411-71 du code rural et de la pêche maritime, sont les suivantes en matière de plantation :

- Vignes : 25 ans
- Asperges : 7 ans
- Arbres fruitiers : A convenir entre les parties

Pour ce qui est des taux d'amortissement des bâtiments d'habitation, d'exploitation ou des ouvrages incorporés au sol, les parties appliqueront l'arrêté préfectoral n° 2003- I- 3738 du 23 octobre 2003.

ARTICLE 10 : MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'arrêté préfectoral n° ..... du ....., fixant le loyer des bâtiments d'habitation des terres nues et des bâtiments d'exploitation, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel se décomposant ainsi :

1°) pour les bâtiments d'habitation :

La somme de .....€ actualisée chaque année à la date anniversaire des présentes en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.

L'indice du coût de la construction pris pour base pour la fixation du montant actuel du fermage est celui du ..... trimestre de l'année ....., soit : .....

2°) pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation y afférent :

La somme de .....€ actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages constaté annuellement par arrêté préfectoral.

(1) Rayer les mentions inutiles.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (1) à la signature du bail est égal à :
……..

3°) pour les terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents :

Le prix du bail est payable soit en monnaie, soit en quantité de denrées, soit partie en monnaie et partie en quantités de denrées.

Fixation du loyer en monnaie (1)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant la somme de :.....€, qui sera actualisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice des fermages, constatée annuellement par arrêté préfectoral.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (2) à la signature du bail est égal à : ……..

Le preneur s'engage à payer au bailleur le prix du fermage, le .....de chaque année.

Le paiement du fermage s'effectuera au domicile du bailleur.

Fixation du loyer en quantité de denrées. (2)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le fermage annuel suivant :

-…....hectolitres de vin de table à ……degrés

-…....hectolitres de vin de Pays

-.....hectolitres de vin de Cépage……..(*préciser la nature du cépage)
-.....hectolitres de vin de Cépage……..
-.....hectolitres de vin de Cépage……..
-.....hectolitres de vin de Cépage……..

-……hectolitres de vin AOC……..(#préciser la nature de l'appellation)
-……hectolitres de vin AOC……
-…… hectolitres de vin AOC……...

-.....Kg d'olives de table
-.....Kg d'olives à huile
-.....Kg de pommes
-.....Kg de pêches

qui seront mis à la disposition du bailleur de ……., à la date du .....de chaque année pour un paiement en nature.

Toutefois, le prix de ce fermage pourra être calculé à partir des cours moyens des denrées fixés par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Fixation du loyer partie en quantité de denrées et partie en monnaie. (3)

(1) Rayer les mentions inutiles.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le fermage annuel suivant :

a/ Quantité de denrées

-…….....hectolitres de vin de table à ……degrés

-…….....hectolitres de vin de Pays

-.....hectolitres de vin de Cépage……..(*préciser la nature du cépage)
-.....hectolitres de vin de Cépage……..
-.....hectolitres de vin de Cépage……..
-.....hectolitres de vin de Cépage……..

-……hectolitres de vin AOC……..(#préciser la nature de l'appellation)
-……hectolitres de vin AOC……
-…… hectolitres de vin AOC……...

-.....Kg d'olives de table
-.....Kg d'olives à huile
-.....Kg de pommes
-.....Kg de pêches

qui seront mis à la disposition du bailleur à la cave de vinification de ……., à la date du .....de chaque année pour un paiement en nature.

Le nombre des hectolitres ci-dessus ne pourra être augmenté ou diminué qu'avec le consentement express du bailleur et du fermier.

Toutefois, le prix de ce fermage pourra être calculé à partir des cours moyens des denrées fixés par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

b/ Sommes en argent :

Et la somme de :.....€, qui sera actualisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice des fermages, constatée annuellement par arrêté préfectoral.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (2) à la signature du bail est égal à : ……..

Le non-paiement de deux termes du fermage permettra au bailleur, trois mois après un commandement resté infructueux, de poursuivre la résiliation du bail.

Article 11 : Clause supplétive

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en rapportent au Code Rural.

Article 12 : Contraintes environnementales et état des risques

Déclaration relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

(1) Rayer les mentions inutiles.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu dans le département de l'Hérault le 9 janvier 2012.
La commune de ..... , sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté.
Les informations mises en disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune de..... des plans de préventions des risques suivants:
.....Le bailleur déclare que les biens sont inclus dans le périmètre.*

* ***http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L/Dossiers-communaux-d-information-DCI***

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail n'est pas obligatoire. Cependant pour la culture de vignes il est recommandé de l'enregistrer auprès de la Recette Locale des Impôts.

Le coût du présent bail ainsi que ses droits d'enregistrement seront supportés par chaque partie, par moitié.
Pour l'enregistrement le montant du fermage est évalué à.....

Le présent contrat comprend 13 articles et 11 pages

Numéros de(s) page(s) supprimée(s) : .....

Nombres de mentions rayées : .....

Fait en trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

à.....le .....

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)	*« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)*

(1) Rayer les mentions inutiles.

GRILLE DE NOTATION PARCELLAIRE

Caractéristiques de la parcelle						Notation		
Commune	section	N°	nature	cépage éventuellement	surface	grille évaluation (1)	note	note pondérée (2)

Total surfaces	
Total notes pondérées	
Nombre de points de l'exploitation (3)	
CATEGORIE (Se reporter à l'annexe II ou E)	

(1) Grille d'évaluation (Préciser la grille utilisée pour l'évaluation)

1	Annexe II	Parcelle en nature de verger
2	Annexe III	Parcelle autre que vignes et vergers
3	Annexe IV	Parcelle de parcours
4	Annexe V	Parcelle de vigne apte à produire des vins doux naturels
5	Annexe VI	Parcelle de vigne apte à produire des AOC et des vins de pays
6	Annexe VII	Parcelle de vigne apte à produire des vins de cépage
7	Annexe VIII	Parcelle de vigne apte à produire des vins de table
8	Annexe IX	Parcelle d'oliveraie

(2) Note pondérée

Multiplier la note par la surface

(3) Nombre de points de l'exploitation

Diviser le total des notes pondérées par le total surfaces

(1) Rayer les mentions inutiles.

ANNEXE XII

CONTRAT TYPE DE METAYAGE

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

1° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame : .....
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) .....
N° SIRET : .....**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur .....propriétaire (s), demeurant à : ....., marié(s) sous le régime :
.....

dénommé (s) dans le présent contrat « **LE(S) BAILLEUR(S)** »

2° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame : .....
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) .....
N° SIRET : .....**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur ....., demeurant à : ....., marié(s) sous le régime :
.....

dénommé(s) dans le présent contrat « **LE(S) PRENEUR(S)** »

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

M. ou Mme ou la Société (1).....
donne bail à métayage à M. ou Mme ou la Société (1)
.....
.....
.....

qui accepte l'exploitation agricole située sur la ou les communes de :
.....

..... et désignée ci-après :

	nature de culture	commune	section cadastrale	superficie	État du parcellaire : arrosage, état des plantations, écoulement des eaux, commodités d'exploitation
Bâtiments d'habitation :					
Bâtiments d'exploitation :					
Terrains (vignes, champs)					

Dans le cas où des parcelles incultes sont incluses dans le bail, il est bien précisé que les parcelles (réf. cadastrales) :

.....sont incultes et pourront, de ce fait, bénéficier des dispositions de l'article L-411-77 (« l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, friche ou en mauvais état de culture » peut être fixée à forfait, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail).

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence à courir:

le.....pour finir à pareil époque de l'année le.....

Dans le cas ou l'exploitation, objet du bail, présente à l'entrée dans les lieux une superficie, en vignes ou vergers à replanter, supérieure à 16 % de la surface agricole utile en vignes ou vergers et que le preneur s'engage à en assurer la replantation à ses frais, la durée initiale du bail ne pourra être inférieure à 15 ans.

ARTICLE 4 : CONTRÔLES DES STRUCTURES

M. ou Mme ou la Société (1).

.....

déclare, connaître les dispositions des articles L 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime relatives au contrôle des structures régional.

A cet effet, le preneur déclare en application des dispositions de l'article L 331-6 du même code et sous les sanctions par elles édictées :

- N'exploiter à aucun titre, notamment comme propriétaire, fermier ou métayer, une autre exploitation agricole (1) ;

- ou exploiter à titre de .....un bien agricole ou des biens agricoles sis à .....
  et comprenant (nature et superficie) (1) :

.....

ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT - REPRISE

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par période de 9 ans, sous réserve des dispositions des articles du code rural et de la pêche maritime concernant le renouvellement, la résiliation du bail et la reprise des lieux pour exploitation personnelle ou par des bénéficiaires énoncés par l'article L-411-58 et suivants dudit code.

Ces dispositions stipulent notamment la faculté pour le bailleur, en cas de renouvellement du présent bail, lors de l'expiration de sa durée, d'introduire une clause permettant l'exercice de la reprise du fonds loué à l'expiration de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

En cas de mutation du fonds effectuée par le bailleur au profit d'un ou plusieurs descendants, ceux-ci ont le droit d'exercer la reprise du fonds loué à leur profit ou au profit de l'un d'entre eux, dans les conditions fixées à l'article L-411-6 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 6 : DURÉE DU BAIL

S'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé, au nom du propriétaire mineur ou d'un copropriétaire mineur, celui-ci a la possibilité de reprendre le fonds à compter de sa majorité, à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail, dans les conditions fixées aux trois alinéas précédents, doit notifier congé au preneur 18 mois au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L-411-47 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Lorsque des époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement express du conjoint, accepter la résiliation, céder le bail, ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement.

Le preneur peut tous les 3 ans résilier le bail à condition de donner préavis un an avant l'expiration de chaque période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception
Le preneur pourra céder, avec le consentement du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire, le bénéfice du présent bail à un de ses enfants majeurs ou émancipés.(article L441-35)

ARTICLE 7 : TRANSFORMATION EN BAIL A LONG TERME

Le présent bail peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée, et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de celle-ci, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions de l'article L411-35 (relatives à la possibilité de céder son bail à un descendant et de sous-louer des bâtiments) et de l'article L411-46 (prétendre au renouvellement dudit bail) du code rural et de la pêche maritime.

Nonobstant les dispositions de l'article L411-14 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L411-13.

ARTICLE 8 : CONDITIONS ET CHARGES

1- État des lieux

Le preneur prendra les lieux tant bâtis que non bâtis, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L-411-4 du code rural et de la pêche maritime, 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 la notification, 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 déterminer au terme du bail les éventuelles améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état et le degré d'entretien des terres et des plantations, ainsi que leurs rendements moyens 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 ».

2- Usage

Le preneur jouira des lieux raisonnablement, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages, mettent à sa charge. Les parcelles exploitées en pleine propriété par le preneur ne devront pas être avantagées par rapport à celles prises à bail.

3- Habitation

Le preneur et le bailleur détermineront d'un commun accord si le preneur est tenu d'habiter les bâtiments de la propriété louée.

4- Direction de l'exploitation-comptabilité

Les initiatives de culture et d'exploitation sont prises d'un commun accord par les parties qui pourront établir par écrit 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.
Les comptes d'exploitation arrêtés au ..... de chaque année sont tenus par le preneur et portés à la connaissance du bailleur.
Ces comptes seront également mis à la disposition du bailleur toutes les fois où le concours financier de celui-ci sera demandé.

5- Entretien des plantations:

Taille : le système de taille sera défini pour chaque parcelle au moment de l'état des lieux, en fonction du cépage ou des variétés, en accord avec le bailleur et ne pourra être changé sans son consentement écrit.
Traitements : le preneur devra traiter autant de fois que cela sera nécessaire, de manière à éviter toutes les maladies et invasions de parasites et en se référant aux avis de la Station d'Avertissements Agricoles.
Désherbage, récolte : le désherbage chimique et la récolte mécanique des vignes pourront être effectués avec les précautions d'usage.

6-Renouvellement des plantations et plantations nouvelles

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 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 qui devra également préciser les procédés techniques et la densité des replantations. Pour les baux en cours ou lorsque le programme de renouvellement sera inexistant, les décisions d'arrachage ou de replantation devront être prises d'un commun accord entre les parties.
La totalité des frais (arrachage, drainage, défoncement, désinfection, préparation du sol à la plantation, paillage plastique, greffage, fumure, tuteurs, espaliers et fils de fer), de même que les frais de main d'œuvre pendant les trois premières années à partir de la plantation, seront à la charge du bailleur. Le preneur effectuera les plantations et leur donnera tous les soins pour les amener à production.
Les parties peuvent également convenir que les frais de renouvellement des plantations et des plantations nouvelles, tels qu'ils sont définis au 6-3 alinéa du présent article, sont pris en charge par le preneur ou proportionnellement entres les parties en fonction de la répartition du métayage.
En fin de bail, le preneur sera indemnisé conformément à l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime.
Les parties peuvent aussi convenir d'une répartition des frais de replantation en nature ou en espèces: les éventuelles primes de plantation ou de replantation seront réparties en fonction de la prise en charge, par chacun, des frais de plantation ou de replantation.

7-Vinification et logement des vins

Les vins récoltés seront logés dans les bâtiments d'exploitation donnés à bail et s'il n'y en a pas, dans les conditions établies en accord avec le bailleur.
Le preneur devra donner à ces vins tous les soins nécessaires pour avoir une bonne vinification et une bonne conservation. Les vins seront élevés et vendus en commun, s'il y accord entre les parties. A défaut d'accord, le partage se fera en nature à la décuvaison et le preneur sera tenu de donner à la part revenant au bailleur tous les soins nécessaires au cours de l'année suivant les vendanges, mais sans que cela ne puisse excéder la période de quinze jours suivant le ban des vendanges de l'année suivante.
Dans le cas où le bailleur serait adhèrent à une cave coopérative de vinification ou si, d'un commun accord, les parties décidaient d'y adhérer, les vins seraient vinifiés à la dite coopérative, les apports étant enregistrés au nom de chacune des parties respectivement pour la part leur revenant.
Dans ce cas, les parts de la cave de ..... possédées par le bailleur et représentant l'engagement d'apport, sont mises à la disposition du preneur pour la durée du bail et dans la proportion lui revenant.

8-Réparations locatives

Le preneur exécutera, dès qu'elles seront nécessaires, les réparations locatives ou de menu entretien mises à sa charge par l'article L415-4 du code rural et de la pêche maritime.
Le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins et sentiers d'exploitation, ainsi que les sols et cours. Il procédera au nettoiement des fossés et drainages, dégagera les haies, et élaguera les arbres et arbustes gênants.
Le preneur s'engage à informer le bailleur dès lors que de grosses réparations sont nécessaires afin que le bailleur puisse procéder aux travaux. En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation et, en application de l'article L411-30 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à dû concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance. Si les frais de reconstruction excédent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime, en respectant les quantités arrêtées par le barème préfectoral. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire saisi par la partie la plus diligente. Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à

une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L411-68 et L411-69 du code rural et de la pêche maritime.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux.

Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.

En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

9-Répartition des charges

Les impôts fonciers sont à la charge exclusive du bailleur. Toutefois, en application des articles L-415-3- et L-514-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'accord pris entre les parties, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions suivantes :
50 % de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture
20 % de la taxe foncière (département, commune, intercommunalité) des propriétés bâties et non bâties.
8 % du montant de l'impôt foncier remboursé au propriétaire, participation aux frais de rôles.
Les parties conviennent de rappeler ici que, conformément aux dispositions de l'article 13-IV de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005, le montant de l'exonération de la taxe foncières sur les propriétés non bâties afférentes 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 rétrocédées aux preneurs des terres considérées.
A cet effet, lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25.
Le preneur devra payer régulièrement, à leur échéance, les impôts et taxes le concernant personnellement de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.
L'assurance contre l'incendie des lieux affermés est à la charge du bailleur mais le preneur devra assurer contre l'incendie, à une compagnie solvable, son mobilier, le matériel de culture, les récoltes ainsi que les risques locatifs.
Les primes d'assurance grêle sont supportées par les deux parties dans la même proportion que le partage des produits.
Le preneur devra également assurer, s'il y a lieu, la cuverie de la cave vinicole contre les risques de rupture.
La prime correspondante sera supportée dans la même proportion que le partage des produits.

10-Chasse

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué.
Le preneur jouira concurremment, avec le bailleur, du droit de chasser sur les biens loués, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

11-Échange de parcelles en jouissance

Le preneur pourra procéder à l'échange de jouissance de parcelles tel que prévu par l'article L411-39 du code rural et de la pêche maritime et seulement dans les limites prévues par ce texte.

12-Indemnité au preneur

Au cas d'amélioration apportée par le preneur aux bâtiments, terres, plantations et cultures, l'indemnité qui sera due au dit preneur sera réglée conformément aux articles L411-69 à L411-76 du code rural et de la pêche maritime.
Pour l'application de l'article L411-71, le taux d'amortissement des plantations de vigne sera de 4 % par an, à compter de la troisième feuille.

13- Déclaration relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu dans le département de l'Hérault le 9 janvier 2012.
La commune de ..... , sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté.
Les informations mises en disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune de..... des plans de préventions des risques suivants :
.....

Le bailleur déclare que les biens sont inclus dans le périmètre.*

* **http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L/Dossiers-communaux-d-information-DCI**

14-Information du bailleur

Le preneur s'engage à signaler au bailleur, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations dont l'exécution est à la charge du bailleur. Il signalera, sans délai, tous empiétements qui viendraient à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant les dits biens.

ARTICLES 9 : PARTAGE DES PRODUITS ET DES FRAIS D'EXPLOITATION

Conformément à l'article L417-3 du code rural et de la pêche maritime, la part du bailleur est de.....et la part du preneur est de.....avec un maximum d'1/3 pour le bailleur et 2/3 pour le fermier.
Les charges sont réparties proportionnellement aux produits perçus.
Le preneur devra tenir une comptabilité permettant une juste répartition de ces frais.

Conformément aux dispositions des articles L417-11 à L417-15 du code rural et de la pêche maritime, ce bail à métayage pourra être converti en bail à ferme.

ARTICLE 10 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail n'est pas obligatoire. Cependant pour la culture de vignes il est recommandé de l'enregistrer auprès de la Recette Locale des Impôts.

Le coût du présent bail ainsi que ses droits d'enregistrement seront supportés par chaque partie, par moitié.
Pour l'enregistrement le montant du métayage est évalué à.....

Le présent contrat comprend 10 articles et 8 pages

Numéros de(s) page(s) supprimée(s) : .....

Nombres de mentions rayées : .....

Fait en trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

à.....le .....

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)	*« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)*

AVENANT DE BAIL A FERME
CONVENTION DE PLANTATION

Il est rappelé que la présente convention n'a qu'un rôle supplétif, à défaut d'accord express entre les parties.

Il a été conclu, entre les soussignés, le .....(J/M/A), un bail à ferme de **neuf années** (ou plus) entières et consécutives ayant commencé à courir le ....., pour se terminer le .....(J/M/A), entre :

HISTORIQUE DU BAIL :

D'une part :

1°Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame :.....
ou Madame née le..... **à** .....
.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) :
.....
..
N° SIRET : ..... légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur.....

propriétaire (s), demeurant à : .....
.....
.....
marié(s) sous le régime : .....

dénommé (s) dans le présent contrat **« LE(S) BAILLEUR(S) »**

2° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame : .....
ou Madame née le .....**à** .....
.....
Domicilié à .....
ou Société (dénomination et siège) : .....
N° SIRET : ..... légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur..... et
demeurant à : .....
.....
.....
marié(s) sous le régime : .....

dénommé(s) dans le présent contrat **« LE(S) PRENEUR(S) »**

Portant sur une propriété rurale en nature de vigne ou autres cultures dont les références cadastrales sont désignées dans le bail à ferme susmentionné.

Le présent avenant a pour objet :

- De préciser les conditions de plantation ou de replantation de culture pérenne (vigne, arboriculture, etc.) pour les parcelles ci-après désignées (1).
- De modifier ou de ne pas modifier en conséquence la valeur locative (1).

LES PARTIES CONVIENNENT CE JOUR SOUS MUTUELLE ET RECIPROQUE ACCEPTATION CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : AUTORISATION D'ARRACHAGE ET/OU DE PLANTATION DE VIGNE (OU AUTRE CULTURE PÉRENNE)

a/ arrachage sans plantation :

Le bailleur donne autorisation au preneur de réaliser un arrachage sur les parcelles ci-après désignées :

Commune	n° Section	Superficie … ha … a …ca	Zone de Production AOC/VDT	Cépages	Date d'arrachage

Suite à l'arrachage définitif, le montant du loyer sera fixé à la somme de ..... €

b/ plantation :

Le bailleur donne autorisation au preneur de réaliser sur les parcelles, la plantation de vigne ci-après désignée :

Commune	n° Section	Superficie ha … a …ca	Zone de Production AOC/VDT	Cépages	Date de plantation	Date d'entrée en production

c/ démarches administratives :

Elles seront effectuées sous la responsabilité du preneur qui en prendra en charge tous les aspects (déclaration arrachage, demande administrative des différentes primes, déclaration de plantation, etc.) et en respectera les dispositions.

d/ aspects techniques de l'opération :

Les parties déterminent d'un commun accord les travaux à effectuer. A cet effet, une liste indicative de travaux est annexée au présent contrat.

ARTICLE 2 : PRISE EN CHARGE DE L'INVESTISSEMENT DE PLANTATION OU REPLANTATION

a/ principe :

En l'absence de convention contraire, les frais de plantation ou de replantation sont assurés par le bailleur (article 1719 du code civil et article L 415-8 du code rural et de la pêche maritime). Les parties peuvent décider que le financement sera à la charge du preneur ou que sera mis en place un partage du financement.

Les frais de plantation comprennent les frais d'arrachage et de replantation, ainsi que les frais d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production.

b/ plantation ou replantation :

Les frais d'arrachage et de replantation concernent notamment les charges de fournitures, de main d'œuvre et de traction.

Hypothèse 1 : *Financement exclusif du bailleur :* Les frais d'arrachage et de replantation seront supportés dans leur intégralité par le bailleur conformément aux dispositions légales en vigueur jusqu'au palissage éventuel inclus.

Hypothèse 2 : *Financement exclusif du preneur :* Il est convenu que les frais de la plantation seront supportés exclusivement par le preneur.

Hypothèse 3 : *Partage du financement :* Il est convenu que le partage du financement de la plantation s'organisera comme suit :

- Le bailleur prend à sa charge :
-
-
-

- Le preneur prend en charge :
-
-
-

c/ primes liées à la plantation

Hypothèse 1 : Financement exclusif du bailleur : les primes éventuellement versées, quelle qu'en soit la nature ou l'origine profiteront intégralement au bailleur. Le preneur s'engage à subroger le bailleur dans ses droits à perception des primes.

Hypothèse 2 : Financement exclusif par le preneur : les primes éventuellement versées, quelle qu'en soit la nature ou l'origine profiteront intégralement au preneur.

Hypothèse 3 : Partage du financement de la plantation : Les primes de plantation seront partagées entres le preneur et le bailleur comme convenu dans l'hypothèse 3 ci -dessus.

ARTICLE 3 : CONSÉQUENCE DE LA PLANTATION OU REPLANTATION SUR LA VALEUR LOCATIVE

montant du loyer :

Hypothèse 1 : *Financement exclusif par le bailleur :*

Les parties conviennent dès la date d'arrachage des plantations, la date d'entrée en production et fixent le montant du loyer selon une des options suivantes (1) :

- Le montant du loyer sera diminué au prorata des surfaces arrachées ;
- La valeur locative des parcelles arrachées sera fixé sur la base des fourchettes de prix préfectorales applicables aux terres labourables ;
- Le loyer restera inchangé.

A la date d'entrée en production, la surface replantée sera rajoutée aux surfaces en production.
Le loyer de la nouvelle plantation sera calculé conformément à la grille de notation de l'arrêté préfectoral portant fixation des fermages et viendra en remplacement du loyer transitoire, à savoir...../ha.

Hypothèse 2 : *Financement exclusif par le preneur :*

Les parties conviennent dès la date d'arrachage des plantations, la date d'entrée en production et fixent le montant du loyer selon une des options suivantes (1) :

- Le montant du loyer sera diminué au prorata des surfaces arrachées ;
- La valeur locative des parcelles arrachées sera fixé sur la base des fourchettes de prix préfectorales applicables aux terres labourables soit...../ha.
- Le loyer restera inchangé.

A la date d'entrée en production, l'amélioration résultant de la plantation nouvelle ne pourra donner lieu à un supplément de fermage. Le montant du loyer existant avant la réalisation de la plantation sera reconduit à l'identique.

Il est rappelé que le preneur s'ouvre un droit à indemnité en fin de bail conformément aux dispositions de l'art. L 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Hypothèse 3 : *Partage du financement de la plantation nouvelle :*

Les parties conviennent dès la date d'arrachage des plantations, la date d'entrée en production et fixent le montant du loyer selon une des options suivantes (1) :

- Le montant du loyer sera diminué au prorata des surfaces arrachées ;
- La valeur locative des parcelles arrachées sera fixé sur la base des fourchettes de prix préfectorales applicables aux terres labourables soit...../ha;
- Le loyer restera inchangé.

A la date d'entrée en production, la surface replantée sera rajoutée aux surfaces en production.
Le loyer de la nouvelle plantation sera calculé à savoir ...../ha.

ARTICLE 4 : DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions techniques et financières en vigueur à la signature de la présente convention.

ARTICLE 5 : CLAUSE SUPPLÉTIVE

Les autres clauses et conditions du bail initial non complétées par les présentes restent inchangées.

ARTICLE 6 : CLAUSE TRANSACTION

Il est précisé que les parties ont voulu par cet acte, conclure une transaction, conformément à l'article 2044 et suivants du code civil.

Le présent avenant comprend 6 articles et 6 pages

Fait à ....., le ..... en trois exemplaires, dont l'un destiné à l'enregistrement.

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)	*« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)*