

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	Références cadastrales	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 entre 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

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

LE PRENEUR

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