

CONTRAT TYPE DE MÉTAYAGE

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 Monsieurpropriétaire (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 : DÉSIGNATION 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	références cadastrales	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 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 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 deun bien agricole ou des biens agricoles sis à
et comprenant (nature et superficie) (1) :

.....

ARTICLE 5 : RENOUELEMENT - 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'Alertes 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 entre 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 a accord entre les parties. A défaut d'accord, le partage se fera en nature à la décuaison 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 adhérent 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 nettoyage 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 excèdent 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 affermé 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 empiètements 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

« 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)