



**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
PORTANT APPLICATION DES DISPOSITIONS DU STATUT DU FERMAGE VITICOLE
Appellation d'Origine Contrôlée DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFET DU BAS-RHIN**

- VU** la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
- VU** la loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
- 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 modifiant les articles R411-1 à R411-8 du code rural et de la pêche maritime ;
- VU** les arrêtés ministériels du 10 mai 1995 et du 3 juillet 1995 ;
- VU** les dispositions du livre IV, titre I du code rural et de la pêche maritime, relatif aux baux ruraux et notamment les articles L.411-1 et suivants ;
- VU** les dispositions des articles R.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime (partie réglementaire) relatif au statut du fermage,
- VU** l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2013 portant publication des dispositions du statut juridique du fermage dans le département du Bas-Rhin,
- VU** l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016 portant publication des dispositions du statut juridique du fermage dans le département du Bas-Rhin,
- VU** l'avis favorable de la commission consultative paritaire des baux ruraux réunie le 17 octobre 2024,

SUR proposition du directeur départemental des territoires.

ARRETE

Article 1 :

Le présent arrêté est applicable à compter du 11 novembre 2024.

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 2013 est abrogé uniquement pour les dispositions relatives à la viticulture, dès l'entrée en application du présent arrêté. Il est maintenu à titre provisoire pour les baux viticoles en cours jusqu'à leur renouvellement.

L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016 est abrogé dès l'entrée en application du présent arrêté. Il est maintenu à titre provisoire pour les baux en cours jusqu'à leur renouvellement.

Le présent arrêté préfectoral s'applique à tous les contrats viticoles AOC renouvelés et à tous les nouveaux contrats conclus.

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L311-1 est régie par l'article L411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

La durée minimale du bail à ferme est de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction.

Article 2 : Nature et superficie maximale des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

Les parcelles qui constituent un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, ainsi que les terres, prés et terrains supportant une culture spécialisée (maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinière), soit d'un tenant, soit formés de différentes parcelles, loués par un même bailleur à un même preneur et dont la superficie est supérieure ou égale à 1 are pour les vignes sont soumis aux dispositions du statut juridique du fermage conformément à l'article L411-3 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3 : Constitution de fond ou replantation

Pour les plantations pérennes (viticoles, arboricoles, arbre isolé,...), l'arrachage doit faire l'objet d'une autorisation préalable du propriétaire.

1. Principe : prise en charge des frais par le bailleur :

À l'entrée en location, les parties peuvent décider que les frais de l'opération seront pris en charge soit par le bailleur soit par le preneur sauf le cas spécifique de la replantation relevant de l'obligation de permanence et qualité des plantations incombant au bailleur visé à l'article 1719 du Code civil et L415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime. En cours de bail, il sera possible aux parties de déroger à cette règle d'ordre public visée à l'article 1719 du Code civil. Hors ce cas spécifique lié à la permanence et qualité des plantations, le contrat pose le principe d'une prise en charge des frais par le bailleur sauf convention contraire.

Ces frais concernent en cas de plantations nouvelles et de replantation : les travaux de défonçage, la préparation du terrain, toutes les fournitures (plants et matériel de palissage...), les travaux et la main d'œuvre pendant la période sans production limitée à deux années culturales sans récoltes revendicables.

Le preneur peut fournir le matériel et la main d'œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau du salaire horaire en vigueur au jour des travaux et se trouvant dans la grille des salaires de la convention collective nationale des salariés des exploitations agricoles (Convention N°IDCC 7024 palier 1 coef9).

2. Cas particulier des travaux de plantations ou replantations pris en charge totalement ou partiellement par le preneur :

Conformément aux dispositions prises dans la convention de plantation, le preneur peut prendre à sa charge tout ou partie des frais de plantations ou de replantations. Il bénéficiera

dans ce cas d'une minoration de son fermage. La convention de plantation ou de replantation précise les droits et obligations des parties.

Cette minoration de fermage constitue une indemnisation qui viendra en remboursement des investissements du preneur.

La prise en charge des frais de plantation peut ouvrir droit à une indemnité en fin de bail, conformément aux articles L. 411-69 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Selon l'annexe 1 du présent arrêté, les parties complètent la convention de plantation et conviennent de la répartition des frais.

3. Indemnité au preneur sortant :

Quelle que soit la cause qui ait mis fin au bail, le preneur qui aura par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué, aura droit à l'expiration du bail à une indemnité dans les conditions fixées à l'article L. 411-69 et suivants et R. 411-15 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Afin de pouvoir prétendre à cette indemnité, les améliorations devront avoir été réalisées dans le respect des dispositions de l'article L. 411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les travaux visés à l'article L.411-73 I. 2° du Code Rural et de la Pêche Maritime nécessiteront l'accord préalable du bailleur. Le bailleur qui souhaiterait s'y opposer pourra, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire dans le délai de deux mois à peine de forclusion.

Cette autorisation sera toujours faite par écrit.

Conformément à l'article R. 411-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la preuve des améliorations apportées par le preneur résulte notamment de l'état des lieux d'entrée.

La méthode de calcul de l'indemnité est établie conformément aux dispositions de l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.

L'indemnité est exigible au jour où le bail prend fin (article 411-76 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Article 4 : Etat des lieux et bail type

Selon les dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les contrats de baux ruraux doivent être écrits et accompagnés d'un état des lieux. Ce dernier doit être établi contradictoirement et à frais partagés pour moitié entre les parties s'il y a recours à un expert. Il doit être réalisé dans le mois qui précède l'entrée en jouissance.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, 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, à compter du jour de la réception, de deux mois pour faire des 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 deux fonctions :

– L'état des lieux est un indicateur pour déterminer le montant du fermage devant se situer dans les fourchettes de prix prévues dans le présent arrêté entre les maxima et minima et

annuellement actualisés. Une vigne en bon état pour l'AOC Alsace et Crémant d'Alsace et AOC Alsace Grand Cru aura un nombre maximum de 100 points et un nombre minimum de 70 points.

Pour les terres nues en zone délimitée AOC avec projet de plantation, le nombre minimum ne pourra être inférieur à 84 points, correspondant aux critères agronomiques de la grille d'état des lieux.

Les parcelles situées dans l'aire de l'AOC Alsace Grand Cru, plantées dans un cépage ne permettant pas de revendiquer l'AOC Alsace Grand Cru, sont considérées en AOC Alsace.

En l'absence d'état des lieux, les parcelles sont considérées être à 100 % de leur potentiel de production.

L'état des lieux est obligatoire. Il est à compléter pour chaque parcelle et à signer par les parties (modèle en annexe 2 du présent arrêté).

– L'état des lieux a également pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments ainsi que le potentiel agronomique et technique des terres. Pour les terres nues en zone délimitée AOC avec projet de plantation, le nombre minimum ne pourra être inférieur à 84 points, correspondant aux critères agronomiques de la grille d'état des lieux.

Dans le cas d'habitation ou de bâtiments d'exploitation un modèle d'état des lieux figure en annexe 3 du présent arrêté.

À défaut de bail écrit, le contrat type départemental de bail à ferme viticole AOC Alsace, Crémant d'Alsace et Alsace Grand Cru prévu à l'article L411-4 du Code rural et de la pêche maritime est celui qui figure en annexe 4 du présent arrêté.

Article 5 : Valeurs locatives annuelles maximales et minimales des biens loués dans le département

Le prix de chaque fermage est constitué, d'une part, du loyer des immeubles non bâtis et des bâtiments d'exploitation fixé en monnaie entre les maxima et minima ci-après précisés et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'habitation.

Le loyer des immeubles non bâtis et des bâtiments d'exploitation sera annuellement actualisé sur la base de l'arrêté ministériel constatant l'indice national de fermage.

I. IMMEUBLES NON BÂTIS

La valeur locative est fixée entre le maxima et le minima en fonction du potentiel de la parcelle.

A. Pour les nouveaux baux viticoles et les baux en cours renouvelés à compter du 11 novembre 2024

L'état des lieux permet la détermination du fermage conformément aux dispositions du présent arrêté. Il est prévu un même modèle d'état des lieux avec des minima et maxima différents selon la location de vignes AOC Alsace et AOC Crémant d'Alsace d'une part et la location de vignes en AOC Alsace Grand Cru d'autre part.

Le fermage pourra être calculé à partir de la somme totale des états des lieux réalisés par parcelle à partir des fiches état des lieux AOC Alsace et Crémant d'Alsace et AOC Alsace Grand Cru en annexe 2 du présent arrêté.

Catégories	Valeurs locatives annuelles en euros par hectare			
	AOC Alsace AOC Crémant d'Alsace		AOC Alsace Grand Cru* (+25 %)	
	Minima	Maxima	Minima	Maxima
Vignes en zone délimitée AOC dont le remplacement n'est pas envisagé ou, s'il l'était, le serait AUX FRAIS DU BAILLEUR	1 590 €	3 180 €	1 988 €	3 976 €
Vignes en zone délimitée AOC dont le remplacement n'est pas envisagé ou, s'il l'était, le serait AUX FRAIS DU PRENEUR (-25%)	1 193 €	2 386 €	1 491 €	2 982 €

* pour les parcelles délimitées de l'aire Alsace Grand Cru plantées dans un cépage revendicable de l'AOC Alsace Grand Cru et respectant la densité de plantation de l'AOC Alsace Grand Cru.

Concernant l'AOC « Alsace Grand Cru » :

- si la parcelle est plantée avec un cépage non éligible à l'AOC « Alsace Grand Cru », la référence pour le fermage est le prix AOC « Alsace »
- s'il y a replantation d'une parcelle en AOC « Alsace Grand Cru » initialement en cépage non éligible ou si le cépage devient éligible (ex : pinot noir), cela nécessite une modification du bail avec une référence AOC « Alsace Grand Cru ».
- si le preneur ne revendique pas un cépage éligible en AOC « Alsace Grand Cru », le fermage est fixé sur la base de l'AOC « Alsace Grand Cru ».

Il n'y a pas de carence du versement du fermage en cas d'arrachage puis replantation, quelle que soit la durée sans production.

Les autorisations de plantations nouvelles à compter du 1er janvier 2016 restent acquises au preneur même si le travail de plantation a été réalisé par et à la charge du bailleur, sauf accord écrit entre les parties.

À défaut de bail écrit, le fermage est défini en euros en fonction de la surface de chaque parcelle.

B. Pour les baux viticoles en cours

Le fermage sera calculé en tenant compte du montant versé l'année culturale antérieure, indexé de la variation de l'indice national de l'année. Ce principe s'applique jusqu'à la date de renouvellement du bail.

Exemple : pour le calcul du montant de fermage de l'année n, si le montant du fermage payé en année n-1 était de 1500 € et si le taux de variation de l'indice national applicable pour l'année n est de + 2 % (taux hypothétique pour l'exemple), le montant de fermage à payer pour l'année n sera de $1500 + 1500 \times 2/100 = 1530$ €.

C. Pour la location de terres en zone AOC sans projet de plantation (ex : parcelle en arboriculture, en prairie, en grandes cultures...)

Le fermage sera calculé selon la nature de la culture (catégories de polyculture et cultures spéciales) et la petite région agricole dont dépendent les parcelles faisant l'objet du bail, défini dans l'arrêté du statut du fermage dans le département du Bas-Rhin du 9 octobre 2013 et actualisé annuellement.

D. Parcelle en production de vin sans indication géographique

Pour les vignes en zone AOC, le fermage sera calculé selon le cadre juridique du présent arrêté et actualisé annuellement.

Pour les vignes hors zone AOC, le fermage sera calculé selon la nature de la culture (catégories de polyculture et cultures spéciales) et la petite région agricole dont dépendent les parcelles faisant l'objet du bail, défini dans l'arrêté du statut du fermage dans le département du Bas-Rhin du 9 octobre 2013 et actualisé annuellement.

II. BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Le statut du fermage s'applique aux bâtiments d'exploitation et/ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur ayant un usage agricole au sens de l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Il ne vaut que pour les bâtiments conformes aux règles et recommandations sanitaires et d'urbanisme.

Il est impératif d'établir préalablement et contradictoirement un état des lieux des bâtiments concernés.

Le montant du loyer est déterminé en fonction de l'annexe 5 du présent arrêté. Il est fixé en euros et indexé sur l'indice des baux ruraux.

III. BÂTIMENT D'HABITATION INCORPORE AU CORPS DE FERME

Un état des lieux contradictoire est obligatoire et un bail écrit est fortement recommandé. Le montant des loyers est indexé sur l'indice des revenus locatifs (IRL).

IV. MAJORATION DE CES VALEURS LOCATIVES EN FONCTION DE LA DUREE DES CONTRATS

Pour les baux à long terme régis par les articles L416-1 à L416-9 et R416-1 à R416-3 du Code rural et de la pêche maritime, quelle que soit la nature des biens loués, les valeurs locatives normales fixées dans les points I à III pourront être majorées dans les conditions et proportions suivantes :

A. Régime des baux de 18 ans : majoration de 0 à 10%.

B. Régime des baux de 25 ans : majoration de 0 à 15 %.

C. Baux de carrière : majoration de 0 à 15 %

Article 6 : Échanges de jouissance

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de jouissance de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation, sous réserve des dispositions de l'article L411-39 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le preneur notifie les échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire dans un

délai de deux mois à compter de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Il est préconisé d'établir une convention écrite et signée entre tous les coéchangistes.

Article 7 : Mise à disposition à une société

Conformément à l'article L 411-37, alinéa 1er du Code Rural et de la Pêche Maritime, à la condition d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 mois qui suivent la mise à disposition, le preneur, qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole, constituée entre personnes physiques et soit dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en participation, régie par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine, peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail, doit à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Article 8 :

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et dont une ampliation sera adressée au ministre en charge de l'agriculture, à tous les tribunaux paritaires des baux ruraux du département ainsi qu'à la chambre d'agriculture d'Alsace.

STRASBOURG, le **28 OCT. 2024**
Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
le secrétaire Général

Mathieu DUHAMEL

Délais et voie de recours :

Cet arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa notification si vous estimez qu'il a été fait une application incorrecte de la réglementation en vigueur, en précisant le point sur lequel porte votre contestation :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou hiérarchique adressé au ministre de l'agriculture et de la pêche. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Strasbourg dans les deux mois suivants.
- par recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Cette voie de saisie est obligatoire pour les avocats, les personnes morales de droit public autres que les communes de moins de 3500 habitants et les organismes de droit privé chargés de la gestion permanente d'un service public.

Annexe 1 Convention de Plantation au bail type viticole Alsace

Éléments à valider lors de la signature du bail ou lors d'une plantation ou replantation de vigne

Mettre une croix dans la case correspondant à votre choix

Sort des autorisations de plantation

Droits de plantation issus de l'arrachage de la parcelle

- ☐ Le bailleur reste propriétaire du droit à produire

Droits de plantation demandés par le preneur

- ☐ Le bailleur devient propriétaire du droit de plantation à l'échéance ou au renouvellement du bail

Autorisations de plantation demandées par le preneur

- ☐ Le bailleur devient propriétaire du droit de plantation à l'échéance ou au renouvellement du bail
- ☐ Le preneur se réserve la possibilité de procéder à l'arrachage de la vigne pour récupérer l'autorisation de plantation

A la sortie du bail, le preneur peut renoncer à cette possibilité en accord avec le bailleur.

Accession à la propriété de la plantation

Plantation réalisée par le bailleur

- ☐ Le bailleur reste propriétaire de la plantation

Plantation prise en charge par le bailleur

- ☐ Le bailleur reste propriétaire de la plantation

Plantation prise en charge par le preneur

- ☐ Le bailleur devient propriétaire lors du renouvellement du bail

Il s'agit de la règle mais les parties peuvent opter pour un autre choix :

- ☐ Le bailleur devient propriétaire à la sortie du bail
- ☐ Le preneur reste propriétaire de la plantation et peut l'arracher à l'échéance du bail pour récupérer les autorisations de plantation (uniquement si le preneur s'est réservé cette possibilité dans le bail), le bailleur renonce à l'accession

A la sortie du bail, le preneur peut renoncer à cette possibilité en accord avec le bailleur.

Financement de la plantation

Plantation prise en charge par le bailleur

- ☐ Fermage 100%

Partage des frais de plantation

- ☐ Exonération partielle à définir en fonction de la répartition des charges

Plantation prise en charge par le preneur

- ☐ Exonération partielle de fermage de 25 % pendant toute la durée de vie du bail

Prise en charge du remplacement des manquants

- ☐ Complantation aux frais du bailleur
- ☐ Le bailleur prend en charge le coût des plants de vignes
Le preneur prend en charge les travaux de complantation.

Autorisation d'arrachage et/ou de plantation de vigne (ou autre culture pérenne)

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

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

Démarches administratives :

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

Prise en charge de l'investissement de plantation ou replantation :

Principe :

En l'absence de convention contraire, les frais de plantation ou de replantation sont assurés par le bailleur. Les parties peuvent décider que le financement sera à la charge du preneur ou que sera mis en place un partage de financement.

Ces frais concernent en cas de plantations nouvelles et de replantation : les travaux de défonçage, la préparation du terrain, toutes les fournitures (plants et matériel de palissage...), les travaux et la main d'œuvre pendant la période sans production limitée à deux années culturales sans récoltes revendicables.

Fait à, le en autant d'exemplaires que de parties.

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 »

ANNEXE 2 - Fiche Etat des lieux d'une parcelle viticole

Rayer la mention inutile et reporter la décote de points dans la dernière colonne

	x	Information obligatoire		
Parcelle		1	Base	100
Situation		Caractéristiques		
Département	x			
Commune	x			
Lieu-dit	x			
Section	x			
Numéros	x			
Surface en ha	x			
Appellation	x			
Alsace Grand Cru				
<i>Parcelle située dans l'aire de l'Appellation Alsace Grand Cru</i>				
<i>Le cépage et la densité de plantation sont conformes au cahier des charges de l'Appellation Alsace Grand Cru et permettent de revendiquer l'appellation. Parcelle éligible au Fermage AOC Alsace Grand Cru</i>				
Alsace ou Crémant d'Alsace				
<i>Parcelle située dans l'aire de l'Appellation Alsace ou Crémant d'Alsace avec cépage conforme au cahier des charges ou parcelle située dans l'aire Alsace Grand Cru mais dont le cépage ou la densité de plantation ne permettent pas de revendiquer l'appellation Alsace Grand Cru. Parcelle éligible au Fermage AOC Alsace ou Crémant d'Alsace</i>				
Etat de la parcelle		A remplir pour toutes les parcelles (vignes ou terre AOC)		
Aptitude agronomique des sols	x			
Bonne		Bon potentiel quantitatif et qualitatif	0	
Moyenne			-1,5	
Limitante		Potentiel quantitatif et / ou qualitatif moyen	-3	
Configuration de la parcelle	x			
Exploitation facile		Accès facile, de forme idéale, avec de grandes tournières	0	
Exploitation Normale			-1,5	
Exploitation difficile		Accès difficile, forme biscornue, petites tournières	-3	
Taille de la parcelle			0	
Supérieure à 0,3 ha			0	
entre 0,1 et 0,3 ha			-0,5	
Inférieure à 0,1 ha			-1	
Le preneur est voisin de la parcelle	x			
NON			0	
OUI		Si OUI, la décote liée à la surface est annulée	+ 0,5 à +1	
Présence de Viroses	x			
NON			0	
OUI			-1	
Présence de contraintes réglementaires	x			
(Zone de Non Traitement, Natura 2000, ...)				
NON			0	
OUI: précisez le pourcentage concerné	x	de 0 à 33 %, = - 1 Pt, de 34 à 66 %, = - 2 Pts, de 67 à 100 %, = - 3 Pts	de -1 à -3	
Gélivité	x			
Non gélive			0	
Peu gélive			-1	
Gélive			-2	
Sensibilité au stress Hydrique	x			
Non sensible			0	
Sensible			-3	

Présence d'un dispositif d'irrigation	X			
NON			0	
OUI Pris en charge par le bailleur via une ASA			3	
OUI Pris en charge par le preneur via une CUMA			0	
Etat de la Vigne		A remplir uniquement pour les parcelles déjà plantées		
Cépage				
Porte greffe				
Année de plantation				
Densité de plantation				
Espacement entre les rangs en cm	X			
Espacement entre les pieds en cm	X			
Vigne alternée (1 rang sur 3 à été arraché)	X		Oui / non	
Densité	X	" = 10000 / (Distance en M x Ecartement en M)"		
Conformité au cahier des charges			Oui / non	
Conforme au cahier des charges		Attention, en fonction du Grand Cru, le seuil	0	
Non conforme au cahier des Charges		de densité peut être supérieur à 4500 pieds par ha	-5	
Manquants	X			
moins de 5 %			0	
entre 5 et 15 %			-3	
plus de 15 %			-6	
Etat du palissage	X			
Bon			0	
Moyen			-1,5	
Dégradé			-3	
Type de piquet intermédiaire (Bois, Métal,...)				
Type de piquet de tête (Bois, Métal,...)				
Type de fil (Galvanisé, Inox, Rouillé)				
Total des points par parcelle (base 100)				

En cas de bail de plus de 12 ans nous vous rappelons qu'il faut rédiger le bail chez le notaire

Si votre parcelle est revendicable en AOC Alsace Grand Cru, vous bénéficiez d'une bonification de 25 % du fermage

Montant de base retenu pour le fermage par ha

Le montant retenu doit être compris entre le minima et le maxima défini par l'arrêté préfectoral "Fermages"

Montant du fermage avec pondération par l'état des lieux par ha

Ce montant correspond au fermage de base / ha multiplié par le Nb de point de l'état des lieux et divisé par 100.

Le montant retenu doit être compris entre le minima et le maxima défini par l'arrêté préfectoral "Fermages"

Montant du fermage pour la parcelle après calcul de l'état des lieux

Ce montant correspond au fermage avec pondération par l'état des lieux multiplié par la surface de la parcelle en ares.
N'oubliez pas de renseigner la surface de la parcelle!

Etat des lieux établi en présence du bailleur et du preneur

Fait à le20..

Signature du bailleur
Nom Prénom

Signature du preneur
Nom Prénom

Annexe 3

Etat des lieux des bâtiments d'exploitation

Entrée le..... - Sortie le.....

	Usage du bâtiment				Usage du bâtiment			
	☐ Très bon état	☐ Bon état	☐ Etat moyen	☐ Etat d'usage	☐ Très bon état	☐ Bon état	☐ Etat moyen	☐ Etat d'usage
Surface								
Année de construction, années de rénovation et détails des parties concernées								
Fonctionnalité								
Extérieur : état, éléments de vétusté, dégradation des murs, charpente, toiture, fondations, gouttières, fenêtres, équipements rattachés (citerne, fosse...)								
Intérieur : état, éléments de vétusté, murs, cloisons, plafonds, sols, charpentes, isolation, installation électrique, fermetures....								
Autres Annexes								
Observations								
Liste des photos jointes								

Fait en.....exemplaires,
A....., le.....

Signatures :

Le Bailleur,

Le Preneur,

Bail type viticole AOC pour les départements 67 et 68

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

- Mme, M (1) né(e) le.....
à....., demeurant à.....
Époux(se) de Mme, M (1) né(e) le.....
à....., marié(e) sous le régime de.....
Préciser la qualité du signataire : (Plein propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, indivisaire, etc.).

Ci- après dénommé(s) le(s) bailleur(s)*

ET

- Mme, M (1) né(e) le.....
à....., demeurant à.....

Ci- après dénommé(s) le(s) preneur(s)**

Il a été convenu ce qui suit :

(1) Rayer la mention inutile.

*Bailleur : propriétaire du foncier (nu-propriétaire / usufruitier)

** Preneur : exploitant locataire

I - OBJET DU BAIL

a (ont) par les présentes donné à bail à ferme conformément aux dispositions du Titre I, du nouveau livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime à :

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX ET DES SURFACES PAR CATEGORIES

Le preneur ici présent accepte expressément la jouissance des immeubles dont la désignation suit (les preneurs conjoints et solidaires, s'ils sont plusieurs) :

Propriété sise sur la (les) commune(s) de.....

Département de....., comprenant (rayer les mentions inutiles) :

- Vignes AOC
- Terres à vignes
- terres
- prés
- Autres

1-1. Vignes AOC, Terres à vignes, Prés, autres

D'une superficie totale de.....ha (voir détail dans le tableau ci-dessous)

Nature de la culture	Commune	N°Section	Numéro de parcelle	Lieu- dit	Surface
Surface total:					

1-2. Bâtiments d'habitation, Bâtiments d'exploitation

Référence	Commune	N° section	Lieu-dit	N°Cadastre	Nature du bâtiment	Surface (m2)

Dans le cas où la différence entre la contenance ci-dessus indiquée et celle réelle, excéderait un vingtième (1/20^e) en plus ou en moins, la partie lésée obtiendra soit une augmentation, soit une diminution de fermage conformément aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du Code Civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année, à compter de la date d'entrée en jouissance.

ARTICLE 2. CONTRÔLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare, qu'en dehors des superficies comprises dans le présent bail, il exploite une superficie de ha, dont..... ha de vignes et de.....ha de.....(prés, céréales, vergers...).

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu de l'article L. 331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation.

ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX D'ENTREE

Selon les dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les contrats de baux ruraux doivent être écrits et accompagnés d'un état des lieux. Ce dernier doit être établi contradictoirement et à frais partagés pour moitié entre les parties s'il y a recours à un expert. Il doit être réalisé dans le mois qui précède l'entrée en jouissance. En l'absence d'état des lieux, les biens loués sont réputés être en bon état et à 100 % de leur potentiel de production.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, 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, à compter du jour de la réception, de deux mois pour faire des 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 deux fonctions :

- L'état des lieux est un indicateur pour déterminer le montant du fermage devant se situer dans les fourchettes de prix prévues dans l'arrêté cadre. Une vigne en bon état pour l'AOC Alsace et Crémant d'Alsace et AOC Alsace Grand Cru aura un nombre maximum de 100 points et un nombre minimum de 70 points. Pour les terres nues en zone délimitée AOC avec projet de plantation, le nombre minimum ne pourra être inférieur à 84 points, correspondant aux critères agronomiques de la grille d'état des lieux.

Les parcelles situées dans l'aire de l'AOC Alsace Grand Cru, plantées dans un cépage ou une densité ne permettant pas de revendiquer l'AOC Alsace Grand Cru, sont considérées en AOC Alsace.

- L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments ainsi que le potentiel agronomique et technique des terres. Pour les terres nues en zone délimitée AOC avec projet de plantation, le nombre minimum ne pourra être inférieur à 84 points, correspondant aux critères agronomiques de la grille d'état des lieux.

L'état des lieux est obligatoire pour les vignes AOC et les terres à vignes, Il est à compléter pour chaque parcelle et à signer par les parties. Il figure en annexe 1 du contrat type viticole Alsace.

En l'absence d'état des lieux, les parcelles seront considérées à 100 % de leur potentiel de production.

L'état des lieux est obligatoire pour les bâtiments. Il figure en annexe 2 du contrat type viticole Alsace.

II - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commencent _____ à _____ courir

le

. pour se terminer le

Il est renouvelable par tacite reconduction par période de 9 ans.

III - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Ce bail est fait aux charges et conditions suivantes que les parties s'engagent solidairement à exécuter et à accomplir fidèlement, sous peine de dommages et intérêts. Ils s'engagent, en outre, à se conformer aux dispositions du Livre IV titre I du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 1. MODE D'EXPLOITATION

Le preneur est tenu d'habiter par lui-même et sa famille les bâtiments loués, qu'ils devront garnir de mobilier, instruments aratoires, en quantité suffisante pour répondre du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail.

Il devra exploiter et entretenir les biens loués, ainsi que les cours et les chemins privés desservant exclusivement les parcelles de l'exploitation.

ARTICLE 2. OBLIGATIONS DES PARTIES

Pour les vignes et les terres à vignes :

2-1. Le preneur

Conformément à l'article 1766 du code civil, le preneur doit exploiter raisonnablement et conformément aux règles édictées par les cahiers des charges des différentes AOC Alsace ; AOC Alsace Grand Cru et AOC Crémant d'Alsace et en respectant les avis des services officiels compétents (ODG ; Douane ; INAO)

Sont à la charge du preneur intégralement :

- les frais de l'exploitation (matériel, main d'œuvre et produits),
- le remplacement des plants, piquets et fils de fer détériorés au cours du travail,

Le preneur devra entretenir, fumer et tailler la vigne en temps et saisons convenables, le tout selon les usages locaux. Protéger la vigne contre les ennemis des cultures. Elaguer les arbres ou haies situés sur la parcelle louée (le preneur pourra utiliser à son profit les produits de l'élagage).

Dépérissement de pieds de vignes (sauf cas fortuits définis à l'article L.411-23 du Code Rural et de la Pêche Maritime) Le preneur devra arracher les pieds de vignes appartenant au bailleur qui seront morts, à charge de les remplacer après récolte par d'autres du même cépage.

2-2. Le bailleur

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations. Est ainsi à la charge intégrale du bailleur la reconstitution du fonds en cas de dépérissement de pieds de vignes (sauf cas fortuits définis à l'article L.411-23 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

Le preneur devra arracher les pieds de vignes appartenant au bailleur qui seront morts, à charge de les remplacer après récolte par d'autres du même cépage. Les plants ainsi remplacés seront fournis par le bailleur à ses frais. Les frais de mise en place incomberont au preneur.

Par convention expresse en cours de bail, les parties peuvent déroger aux alinéas ci-dessus

En cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 20% de manquants à la parcelle pour cause de maladie de quarantaine ou accident climatique, le bailleur est tenu de prendre en charge le remplacement des manquants (considérant que cela ne saurait relever de l'entretien courant incombant au preneur).

ARTICLE 3. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS — TRAVAUX

— Réparations à la charge du preneur :

Conformément à l'article L.415-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

Le preneur sera également tenu des réparations qui deviendront nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait.

— Réparations à la charge du bailleur :

Sont à la charge exclusive du bailleur : les grosses réparations, les réparations occasionnées par la vétusté, par les vices de construction ou par la force majeure

Le preneur devra avertir le bailleur par lettre recommandée lorsque l'état des bâtiments loués rendra indispensable l'exécution de travaux incombant audit bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit, pendant le cours du bail, de faire constater contradictoirement tous faits dommageables qui pourraient lui causer un préjudice pour réserver son recours selon la loi.

— Grosses réparations réalisées par le bailleur en cours de bail :

Conformément à l'article 1724 du Code Civil, si en cours de bail le bailleur juge qu'il est urgent de réaliser de grosses réparations, le preneur devra s'en accommoder, quand bien même elles lui causeraient une gêne ou le priveraient temporairement d'une partie de la chose louée.

Cependant, si ces travaux dureraient plus de 6 mois, le prix du bail serait diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur aura été privé.

Si les travaux sont de telle nature qu'ils rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

ARTICLE 4. ENTRETIEN DE CLÔTURES, MURETS, FOSSÉS, ARBRES ET HAIES

Le preneur entretiendra les clôtures naturelles ou artificielles existantes et désignées à l'état des lieux, en fournissant le travail et le matériel nécessaire pour les travaux d'entretien courant.

Lorsque la clôture ou les murets présentent un état de vétusté telle qu'ils ne remplissent plus leur usage et qu'il est nécessaire de procéder soit à une rénovation totale, soit à une réfection très importante, les matériaux seront fournis par le bailleur, et la main d'œuvre sera à la charge du preneur.

Le preneur entretiendra en bon état les fossés, les haies, les ruisseaux et les rigoles chaque fois que le besoin s'en fera sentir, sous réserve que les travaux soient autorisés par les autorités compétentes.

Le preneur ne pourra couper ni abattre aucun arbre de quelque essence et pour quelque motif que ce soit, sur les biens loués, sans l'autorisation écrite du bailleur.

ARTICLE 5. ÉCHANGES DE JOUISSANCE

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de jouissance de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation, sous réserve des dispositions de l'article L411-39 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le preneur notifie les échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de deux mois à compter de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Il est préconisé d'établir une convention écrite et signée entre tous les coéchangistes.

ARTICLE 6. USURPATION et BORNES

Le preneur s'opposera à toutes usurpations, empiétement et tous les déplacements ou destructions de bornes sur les immeubles afferlés.

S'il en était commis, il serait tenu de prévenir les propriétaires, du jour où il en aurait connaissance, et au plus tard dans le délai d'un mois.

ARTICLE 7. SINISTRE DES BÂTIMENTS

Conformément à l'article L. 411-30 du Code Rural et de la Pêche Maritime lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le Tribunal Paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.

Dans le cas où le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

Dans le cas de location de bâtiments, le preneur s'engage à remettre au bailleur une copie de son contrat d'assurance attestant de la couverture de l'ensemble des biens loués.

ARTICLE 8. CESSION — SOUS-LOCATION

Conformément à l'article L 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, toute cession de bail et toute sous-location, même partielle, des biens en faisant l'objet sont interdites au preneur.

Toutefois et par exception, le preneur pourra, avec l'agrément du bailleur ou à défaut l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, céder son droit au présent bail à son conjoint, à son partenaire de PACS ou à un descendant majeur ou émancipé, ou les y associer en qualité de copreneurs.

ARTICLE 9. MISE A DISPOSITION DU FONCIER LOUE DANS CE BAIL A UNE SOCIETE CIVILE AGRICOLE

Le preneur exerce son activité de chef d'exploitation à travers une société Société civile immatriculée au registre du commerce et des sociétés de, ayant pour objet l'exploitation et la gestion de biens agricoles. En référence aux articles L.411-37 ou L.323-14 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole tient à informer le bailleur qu'il mettra à disposition de cette société les parcelles figurant dans ce bail. Le preneur payera personnellement le fermage en sa qualité de locataire.

- Mise à disposition en cours de bail :

Conformément à l'article L 411-37, alinéa 1^{er} du Code Rural et de la Pêche Maritime, à la condition d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 mois qui suivent la mise à disposition, le preneur, qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole, constituée entre personnes physiques et soit dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en

participation, régie par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine, peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail, doit à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

IV - CONSTITUTION DU FOND OU REPLANTATION

1) Principe : prise en charge des frais par le bailleur :

A l'entrée en location, les parties peuvent décider que les frais de l'opération seront pris en charge soit par le bailleur soit par le preneur sauf le cas spécifique de la replantation relevant de l'obligation de permanence et qualité des plantations incombant au bailleur visé à l'article 1719 du Code civil et L415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime (voir point III2.2 du présent contrat). En cours de bail, il sera possible aux parties de déroger à cette règle d'ordre public visée à l'article 1719 du Code civil.

Hors ce cas spécifique lié à la permanence et qualité des plantations, le présent contrat pose le principe d'une prise en charge des frais par le bailleur sauf convention contraire.

Ces frais concernent en cas de plantations nouvelles et de replantation : les travaux de défonçage, la préparation du terrain, toutes les fournitures (plants et matériel de palissage...), les travaux et la main d'œuvre pendant la période sans production limitée à deux années culturales sans récoltes revendicables.

Le preneur peut fournir le matériel et la main d'œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau du salaire horaire en vigueur au jour des travaux et se trouvant dans la grille des salaires de la convention collective nationale des salariés des exploitations agricoles (Convention N°IDCC 7024 palier 1 coef9)

2) Cas particulier des travaux de plantations ou replantations pris en charge totalement ou partiellement par le preneur :

Conformément aux dispositions prises dans la convention de plantation, le preneur peut prendre à sa charge tout ou partie des frais de plantations ou de replantations. Dans le cas où il prend tout à sa charge, il bénéficiera dans ce cas d'une minoration de son fermage de 25%.

Cette minoration de fermage constitue une indemnisation qui viendra en remboursement des investissements du preneur.

La prise en charge des frais de plantation peut ouvrir droit à une indemnité en fin de bail, conformément aux articles L. 411-69 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Par une annexe 3 au bail les parties complètent la convention de plantation et conviennent de la répartition des frais ci-jointe.

V - SORT DES PLANTATIONS ET DE REPLANTATIONS

Les autorisations de plantation nouvelles restent acquises à l'exploitant même si les travaux de plantations ont été réalisés par et à la charge du bailleur, sauf convention contraire.

Concernant les plantations, quand les travaux sont effectués aux frais du preneur, le principe est celui de l'accession à la propriété par le bailleur au renouvellement du bail.

D'un commun accord entre les parties, il est possible de déroger à ce principe en rédigeant une convention spécifique permettant soit le report de l'accession en fin de bail soit la renonciation à l'accession (cf annexe 3 du bail type).

VI - MONTANT DU FERMAGE

ARTICLE 1. PRIX DU BAIL

Le montant du fermage pour le fond et les bâtiments d'exploitation sera payé en euros.
Le fermage devra respecter les minima et maxima fixés par l'Arrêté Préfectoral en vigueur.

Le fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage pourra être déterminé à partir de la synthèse totale des états des lieux AOC Alsace et Crémant d'Alsace et AOC Alsace Grand Cru

Pour les maisons d'habitation le loyer annuel consenti et accepté est de€ pour la première année du bail. Il variera à partir de la deuxième année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers IRL. IRL retenu dans le présent bail est celui du trimestre année.

Le fermage est payable à terme échu, à chaque échéance annuelle du bail,

En cas de non-paiement dudit fermage à l'échéance, les sommes dues porteront de plein droit intérêt au taux légal, en matière civile, sans préjudicier de l'exigibilité et de la résolution du présent contrat, conformément au statut du fermage.

En cas de décès du preneur, ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, au cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ayants droit, ou entre le survivant et les héritiers et ayants droit du prédécédé pour le paiement des fermages échus ou à échoir, et l'exécution ponctuelle des charges et conditions du présent bail, lesquels héritiers et ayants droit supporteront les frais de la signification à leur faire, en vertu de l'article 877 du Code Civil.

ARTICLE 2. ASSURANCES — IMPÔTS — TAXES — COTISATIONS

Le preneur assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie à ses frais, pendant toute la durée du bail ses risques locatifs, les objets mobiliers, le cheptel vif et mort et les récoltes engrangées, et devra justifier à la première demande des polices d'assurance et du paiement ponctuel des primes.

L'impôt foncier est à la charge du bailleur, ainsi que l'assurance incendie des bâtiments.

Le preneur sera tenu de rembourser chaque année au bailleur et sur sa demande, la moitié des frais de Chambre d'agriculture, la totalité de la cotisation pour la Caisse d'assurance accidents agricole ainsi qu'une fraction du montant global de la taxe foncière concernant le bien loué. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction sera fixée à 1/5^{ème} le tout majoré des frais de gestion de la fiscalité locale.

Lorsque des investissements entraînant une amélioration effective des conditions d'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale (en ce compris les associations foncières), le preneur participera à hauteur de 50 % au paiement de la cotisation d'association foncière.

VII - FIN DE BAIL

ARTICLE 1. RENOUVELLEMENT

Le preneur aura le droit au renouvellement du bail à son expiration par tacite reconduction, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires.

Conformément aux articles L. 411-58 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bailleur a le droit de reprendre la jouissance des biens loués à l'expiration du bail pour son compte personnel, son conjoint ou partenaire d'un PACS ou pour un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le bénéficiaire devra alors exploiter personnellement, d'une manière effective et permanente pendant au moins neuf années selon les conditions normalement en usage dans la région.

Celle des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement, devra en prévenir l'autre au moins dix-huit mois à l'avance avant l'expiration du bail, le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, et le bailleur par acte extra-judiciaire.

Conformément aux articles L. 411-54 et L. 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le congé pourra être contesté par le preneur devant le Tribunal Paritaire des baux ruraux dans le délai de quatre mois sous peine de forclusion.

Il est précisé que conformément à l'article L. 411-58 du Code Rural, lorsque le preneur, ou l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, est à au moins cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, il peut s'opposer à la reprise du bailleur. Il doit contester le congé devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur, ou à l'un d'eux, d'obtenir une retraite à taux plein.

ARTICLE 2. RÉSILIATION DU BAIL

Le preneur qui atteint l'âge lui permettant la liquidation de la pension de retraite de l'assurance vieillesse agricole peut également, par dérogation à l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin des périodes annuelles de ce bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail en cours, devant le tribunal paritaire des baux ruraux, s'il justifie de l'un des motifs définis par l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à savoir entre autres :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- au cas où seraient constatés de la part du preneur, deux défauts de paiement du fermage à son échéance,
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

En cas de changement de la destination du sol (conformément aux dispositions de l'article L.411-32 du Code Rural et de la Pêche maritime).

ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Un état des lieux sera prévu dans le mois qui précédera ou suivra la sortie du preneur, dans les mêmes conditions que celui prévu pour son entrée en jouissance.

ARTICLE 4. INDEMNITÉS AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui ait mis fin au bail, le preneur qui aura par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué, aura droit à l'expiration du bail à une indemnité dans les conditions fixées à l'article L. 411-69 et suivants et R. 411-15 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Afin de pouvoir prétendre à cette indemnité, les améliorations devront avoir été réalisées dans le respect des dispositions de l'article L. 411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Les travaux visés à l'article L.411-73 I. 2° du Code Rural et de la Pêche Maritime nécessiteront l'accord préalable du bailleur. Le bailleur qui souhaiterait s'y opposer pourra, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire dans le délai de deux mois à peine de forclusion.

Cette autorisation sera toujours faite par écrit.

Conformément à l'article R. 411-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la preuve des améliorations apportées par le preneur résulte notamment de l'état des lieux d'entrée.

La méthode de calcul de l'indemnité est établie conformément aux dispositions de l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagés par le preneur avant l'entrée en production des plantations déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.

L'indemnité est exigible au jour où le bail prend fin (article 411-76 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

ARTICLE 5. DÉCÈS DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit de son conjoint ou de son partenaire Pacsé, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq dernières années ayant précédé le décès.

Les ayants-droits du preneur décédé ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, de partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

ARTICLE 6. INCAPACITÉ DU PRENEUR

Conformément à l'article L. 411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- si lui, ou l'un d'eux s'ils sont plusieurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de l'exploitation est frappé d'incapacité de travail grave et permanente.
- si la famille vient d'être privée, par suite de décès d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de l'exploitation.
- dans le cas où il aurait acheté une ferme qu'il doive exploiter lui-même.
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative.

ARTICLE 7. DROIT DE PRÉEMPTION

En conformité avec l'article L. 412-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si les immeubles objets du contrat sont mis en vente, le preneur qui exercerait depuis trois ans au moins la profession agricole et qui exploiterait les immeubles mis en vente, bénéficiera du droit de préemption, s'il n'est pas déjà propriétaire de parcelles d'une superficie totale supérieure à trois fois la surface du seuil mentionné dans l'article L.312-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux articles L 412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime. Étant ici précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

ELECTION DE DOMICILE

Sauf convention contraire, pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributive de juridiction au lieu de localisation du bien loué.

FRAIS

Sauf convention contraire, les frais afférents au bail y compris l'état des lieux seront supportés à moitié par chaque partie.

Fait en exemplaires (1)

À.....le.....20.....

Signature des parties (2)

(1) Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail.

(2) Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

(2) La signature de tous les usufruitiers ainsi que de tous les nus-propriétaires est indispensable.

(2) La signature de tous les indivisaires est indispensable

(2) La signature des 2 époux pour le bailleur est indispensable s'il s'agit de biens de la communauté.

(2) La signature de tous les co-preneurs est indispensable

ANNEXES

annexe 1 : Etat des lieux d'une parcelle viticole voir l'annexe 2 de l'arrêté de statut de fermage viticole AOC
annexe 2 : Etat des lieux des bâtiments d'exploitation voir l'annexe 3 de l'arrêté de statut de fermage viticole AOC
annexe 3 : Convention de plantation voir l'annexe 1 de l'arrêté de statut de fermage viticole AOC

Annexe 5 : Méthode de fixation du fermage pour les immeubles bâtis (autres que dédiés à l'habitation)

CHAMP D'APPLICATION :

Le barème de location des bâtiments d'exploitation agricoles s'applique aux bâtiments et/ou aménagements construits, acquis ou aménagés par le bailleur.
Il ne vaut que pour des bâtiments conformes aux règles et recommandations sanitaires et d'urbanisme.

DÉTERMINATION DU LOYER :

Le loyer des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie par mètre carré.

Le prix au m² dépend :

- de la valeur du bâtiment à sa construction,
- du coefficient d'entretien du bâtiment.

a- Détermination de la valeur locative de départ

La valeur locative de départ est fixée d'un commun accord par les parties entre 2.5% et 4% de la valeur du bâtiment à la date de sa construction.

b- Application d'un coefficient d'entretien sur la valeur locative retenue

- Bâtiment en bon état : coefficient 1
Bâtiment en état moyen : coefficient 0,80
Bâtiment en état dégradé : coefficient 0,50

RÈGLEMENT DU FERMAGE AFFÉRANT AUX BÂTIMENTS D'EXPLOITATION :

Le fermage des bâtiments d'exploitation est payable selon les conditions prévues au bail. À défaut, il est dû à terme échu soit le 11 novembre de chaque année.

ACTUALISATION DU MONTANT DU FERMAGE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION :

Le montant fixé selon la méthode définie ci-dessus, est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.