

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME VITICOLE COMMENTE
pour le département de la Moselle

Entre les soussignés :

1 - BAILLEUR

[●]

Ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »

2 – PRENEUR

[●]

Ci-après dénommé(e) le « **Preneur** »

Il est convenu ce qui suit :

Le **Bailleur** donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au **Preneur** qui accepte, les biens ci-après désignés.

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le **Bailleur** donne à bail à ferme, au **Preneur**, qui accepte les biens et droits immobiliers cadastrés ainsi qu'il suit :

Commune de [●] :

Les parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | Numéro | Lieu-dit | Surface | Nature |
|---------|--------|----------|---------|--------|
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |

Tels que ces biens, ci-après dénommés les « **Biens Loués** », existent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve, et que le **Preneur** déclare parfaitement connaître.

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du **Preneur**.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES BIENS LOUES
ETAT DES LIEUX

Les **Biens Loués** sont destinés à la culture viticole.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement, et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Cet état des lieux précisera à minima :

- l'année de plantation des vignes, le cépage et le porte-greffe utilisé ;
- l'état de la plantation ;
- le nombre de ceps manquants ;
- l'état de l'installation (nombre, qualité et état des piquets ainsi que le nombre et l'état des fils de fer) ;
- la densité

En outre, l'état des lieux constatera avec précision l'état des **Biens Loués**, le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui prendront cours le 11 novembre, pour prendre fin à pareille époque de l'année [●].

NOTA : Lorsque les travaux de plantation sont réalisés par le Preneur, il est conseillé de prévoir une durée minimale de TRENTE (30) ans.

Lorsque la durée du bail excède 12 ans, le bail doit obligatoirement être publié au Livre Foncier, ce qui requiert l'intervention d'un notaire.

ARTICLE 4 – RENOUVELLEMENT DU BAIL

A moins que le **Bailleur** ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime et ci-après mentionnés, ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions ci-dessous rappelées à l'article 5, le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions de l'article L 411-46 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du présent bail renouvelé seront celles du bail précédent ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L 411-50 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le **Bailleur** pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L 411-64 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si le **Preneur** atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le **Preneur** atteindra cet âge. Mais le **Preneur** pourra demander le report de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale au cours de laquelle il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. En outre, le bail pourra être cédé dans les conditions prévues par l'article L 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et le bénéficiaire de la cession pourra prétendre au renouvellement de son bail.

ARTICLE 5 – DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

A l'expiration du bail, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser au **Preneur** un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, le **Bailleur** pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code Rural et de la Pêche Maritime, dans les conditions prévues aux articles L 411-57 à L 411-63, L 411-66 et L 411-67 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

La reprise pourra être totale.

La reprise pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L 411-62 du Code Rural et de la Pêche Maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le **Preneur**. Le **Preneur** aura la faculté de notifier au **Bailleur**, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le **Bailleur** ayant atteint l'âge de la retraite à la date prévue pour la reprise ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les conditions prévues à l'article L 411-64 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Egalement, et conformément à l'article L 411-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Bailleur** pourra exercer une reprise des **Biens Loués** à la fin de la sixième année suivant le renouvellement du bail, pour y installer son conjoint, son partenaire par lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou un ou plusieurs de ses descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L 411-59 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au **Preneur** deux ans au moins à l'avance.

Cette clause de reprise sexennale ne pourra toutefois s'exercer à l'encontre du **Preneur** se trouvant à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

ARTICLE 6 – RÉSILIATION

6.1 A L'INITIATIVE 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 :

- si lui-même ou l'un d'eux en cas de copreneurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'une incapacité au travail grave d'une durée supérieure à 2 ans ;

- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le **Preneur** à mettre la structure de son exploitation en conformité avec le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles applicable.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-33, alinéa 6, du Code Rural et de la Pêche Maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'évènement causant la résiliation.

Le **Preneur** pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L 411-33 alinéas 7 et 8 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- en cas de destruction par cas fortuit et de non-remplacement d'un bien compris dans le bail, compromettant l'équilibre économique de l'exploitation du **Preneur**, conformément à l'article L 411-30 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- au cas où, après aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des **Biens Loués** étant diminuée, le **Preneur** n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L 123-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- si, par suite de l'acquisition des **Biens Loués** par la voie de la préemption ou en application des articles L 211-5 ou L 212-3 du Code de l'Urbanisme, le **Preneur** entendait quitter les lieux et résilier le bail, conformément à l'article L 213-10 du Code de l'Urbanisme ;
- si l'équilibre économique de son exploitation étant gravement compromis par une résiliation partielle du **Bailleur** pour changement de la destination agricole, le **Preneur** exigeait que la résiliation porte sur la totalité des **Biens Loués**, conformément à l'article L 411-32 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

6.2. A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

De son côté le **Bailleur** pourra, conformément à l'article L 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime, demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;
- en cas d'agissements du **Preneur** de nature à compromettre la bonne exploitation des **Biens Loués**, notamment s'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L 411-27 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le fait que le **Preneur** applique sur les terres prises à bail

des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le Bailleur ;

- en cas de changement d'activité, en application des dispositions combinées des articles 1766 du Code Civil et L 411-27 premier alinéa du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- le cas échéant, en cas de non-respect par le **Preneur** des conditions de plantation applicables à l'appellation d'origine contrôlée mentionnée aux présentes ;

Le **Bailleur** pourra également demander la résiliation :

- en cas de contravention aux dispositions de l'article L 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- en cas de contravention aux dispositions de l'article L 411-38 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- en cas de contravention aux obligations dont le **Preneur** est tenu en vertu des articles L 411-37, L 411-39 et L 411-39-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si elle est de nature à porter préjudice au **Bailleur** ;
- dans les cas prévus à l'article L 411-32 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

6.3. RESILIATION DE PLEIN DROIT

Conformément à l'article L 411-30, I du Code Rural et de la Pêche Maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des **Biens Loués**, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DU BAIL

7.1. CESSIION DU BAIL

Toute cession du bail, même partielle, des **Biens Loués** est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35, alinéa premier du Code Rural et de la Pêche Maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité du **Preneur** participant à l'exploitation, ou aux descendants du **Preneur** ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du **Bailleur** ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

7.2. ASSOCIATION AU BAIL

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint ou le partenaire avec lequel est lié par un pacte civil de solidarité du preneur, participant à l'exploitation, ou un descendant du **Preneur** ayant atteint l'âge de la majorité.

7.3. CESSATION D'EXPLOITATION PAR UN COPRENEUR

Si l'un des copreneurs cesse de participer à l'exploitation des **Biens Loués**, le preneur qui continue à exploiter pourra demander au **Bailleur** la poursuite du bail à son seul nom, conformément à l'article L 411-35 alinéa 3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Cette faculté n'est ouverte qu'au preneur dont le bail est conclu depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure. Cette demande devra être faite dans les trois mois à compter de la cessation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le **Bailleur** pourra toutefois s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, dans les deux mois de la notification de la lettre recommandée qui lui aura été adressé par le preneur qui continue d'exploiter.

7.4. APPORT A UNE SOCIETE

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole, ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel du Bailleur, conformément à l'article L 411-38 du Code Rural et de la Pêche Maritime. L'apport en société produira effet à l'égard du **Bailleur** lorsqu'il lui aura été notifié ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code Civil.

7.5. SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L 411-35 alinéa 5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Preneur** pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du **Bailleur**.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le **Bailleur** et le **Preneur**, ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnisations en fin de bail seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le **Bailleur**, ou à défaut, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pourront conformément à l'article L 411-35 alinéa 5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, autoriser le **Preneur** à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le **Preneur** et le **Bailleur** dans une proportion fixée par eux, ou à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

7.6. MISE A DISPOSITION

En vertu de l'article L 411-37 I, du Code Rural et de la Pêche Maritime, si le **Preneur** est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, et dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des **Biens Loués**, à condition d'en aviser le **Bailleur**, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il devra en outre, dans les mêmes formes et délai, avertir le **Bailleur** de la fin de cette mise à disposition, ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

D'autre part, en application de l'article L 411-37 II, du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Preneur** pourra, avec l'accord préalable du **Bailleur**, mettre tout ou partie des **Biens**

Loués à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole et dont il sera membre, pour une durée qui ne pourra excéder celle pendant laquelle il restera titulaire du bail. La demande d'accord préalable devra être adressée au **Bailleur**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition. Si le **Bailleur** ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord sera réputé acquis. Le **Preneur** informera le **Bailleur** du fait qu'il cesse de mettre les **Biens Loués** à la disposition de la personne morale, et de tout changement intervenu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutifs au changement de situation.

Dans les deux cas, le **Preneur**, qui restera seul titulaire du bail devra, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation des **Biens Loués** mis à disposition, 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. Les droits du **Bailleur** ne seront pas modifiés. Les coassociés du **Preneur**, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, seront tenus indéfiniment et solidairement avec le **Preneur** de l'exécution des clauses du bail.

Enfin, et en application de l'article L 323-14 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Preneur** pourra faire exploiter les **Biens Loués** par un groupement agricole d'exploitation en commun auquel il aura adhéré, à charge d'en informer le **Bailleur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le **Preneur** restera seul titulaire du bail, et les droits du **Bailleur** ne seront pas modifiés.

Toutefois, le groupement sera tenu solidairement avec le **Preneur** de l'exécution des clauses du bail.

7.7. ECHANGE DE JOUISSANCE

Le **Preneur** aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code Rural et de la Pêche Maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles. Il devra, au préalable, notifier l'opération au **Bailleur**, qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

7.8. DECES DU PRENEUR

Conformément à l'article L 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en cas de décès du **Preneur**, le bail continuera indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il était lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement ou cours des cinq années antérieures au décès.

Si le **Preneur** ne laisse aucune des personnes visées ci-dessus remplissant la condition d'exploitation, le bail sera transmis à ses héritiers selon les règles prévues par le Code Civil. Le **Bailleur** pourra toutefois s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès aura

été porté à sa connaissance. La résiliation prendra effet dans les conditions prévues par l'article L 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Toute bénéficiaire de la transmission du bail devra respecter la législation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit, et notamment sous celles suivantes, que le **Bailleur** et le **Preneur** s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

8.1. HABITATION, BATIMENTS D'EXPLOITATION, PARCELLES, GARNISSEMENT

Le **Preneur** devra habiter les bâtiments d'habitation compris dans le présent bail lui-même, avec sa famille et son personnel sans pouvoir y héberger d'autres personnes que celles prévues par l'article L 411-35 alinéa 6 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Il pourra toutefois, avec l'accord exprès du **Bailleur**, occuper une habitation située à proximité et en permettant l'exploitation, tout en assurant l'entretien locatif, sans pouvoir les sous-louer sauf le cas prévu par l'article L 411-35 alinéa 5 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Plus généralement, le **Preneur** devra garnir les **Biens Loués** et les tenir constamment garnis, pendant tout le cours du bail, de meubles, objets mobiliers, cheptel, matériel de culture, instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer la bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

8.2. JOUISSANCE

Le **Preneur** soucieux d'une gestion durable, usera des **Biens Loués** raisonnablement, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

8.3. EMPIETEMENTS, USURPATIONS

Le **Preneur** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **Bailleur** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépend et dommages-intérêts.

8.4. DESTINATION DES LIEUX

Le **Preneur** ne pourra changer la destination des **Biens Loués**.

8.5. AFFICHAGE SUR LES BIENS LOUES

Le **Preneur** s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur les **Biens Loués**, à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

8.6. REPARATIONS LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN *(si le bail porte sur un ou des bâtiments) :*

Le **Preneur** devra, pendant le cours du bail, entretenir les **Biens Loués**, et notamment tous les bâtiments en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

8.6. Bis. REPARATIONS LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN *(si le bail porte sur des terres sans bâtiments) :*

Le **Preneur** devra, pendant le cours du bail, entretenir les **Biens Loués** en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par force majeure.

8.7. GROSSES REPARATIONS, RECONSTRUCTION *(si le bail porte sur un ou des bâtiments) :*

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du **Bailleur**.

Le **Preneur** s'engage à informer le **Bailleur**, dès que de grosses réparations s'avèreront nécessaires.

Conformément à l'article L 411-30, II du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si les frais de remplacement 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 du fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, saisi par la partie la plus diligente.

Le **Preneur** pourra également décider de participer au financement des travaux de remplacement : dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions de l'article L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

8.8. TRAVAUX, INVESTISSEMENTS, MISES AUX NORMES *(que le bail porte sur des terres et/ou bâtiments) :*

Il est rappelé que les modalités d'exécution des travaux d'investissements, d'amélioration et de mise aux normes doivent être réalisés conformément aux dispositions des articles L 411-69 et suivants et R 411-14 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

8.9. ASSURANCES

8.9.1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Conformément à l'article L 415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive du **Bailleur**.

8.9.2. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le **Preneur** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- les **Biens Loués**, à l'exception des bâtiments, contre les risques à sa charge en sa qualité de **Preneur**, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs ;
- son mobilier, son matériel de culture, son cheptel et plus généralement tous les biens lui appartenant garnissant les **Biens Loués**, de même que ses récoltes, contre l'incendie, les risques climatiques et la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au **Bailleur** par la production des polices et des quittances.

En outre, les dispositions de l'article L 411-30 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont applicables.

8.10. IMPOTS ET TAXES

Le **Preneur** devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le **Bailleur** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **Preneur** remboursera au **Bailleur** les impôts et taxes afférents aux **Biens Loués** dans les proportions définies par les articles L 415-3 alinéa 3 et L 514-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, soit :

- ½ de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture
- la totalité de la cotisation pour la Caisse d'Assurances Accidents Agricoles
- une fraction des frais de confection des rôles et de dégrèvement (frais de gestion), à savoir sur la quote-part d'impôt due par le fermier dans chaque catégorie :
 - o Chambre d'Agriculture : 8 %
 - o Caisse d'Assurances Accidents Agricoles : 7,82 %

8.11. COURS, CHEMINS PRIVES

Le **Preneur** entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les **Biens Loués**.

8.12. CULTURE DES TERRES

Le **Preneur** exploitera les **Biens Loués** en temps et en saison convenables, et conformément aux bonnes pratiques agricoles.

8.13. CULTURE DES VIGNES

Le **Preneur** exploitera les vignes louées en temps et saison convenables, et effectuera notamment les tailles et traitements utiles et nécessaires, conformément aux bonnes pratiques agricoles et aux réglementations en vigueur.

Elle ne devra pas provoquer un épuisement prématuré des ceps.

8.14. PLANTATIONS NOUVELLES

Préalablement, il est rappelé que les frais de plantation s'entendent :

- du nettoyage du terrain (y compris le défrichage si nécessaire)
- des façons culturales de préparation et de mise en état du terrain
- du traitement
- de l'amendement et fumure de fonds si nécessaire
- de la fourniture des plants
- de la fourniture des matériaux de palissage
- de la fourniture des matériaux de protection des ceps
- des travaux de plantation (main d'œuvre)

Le **Preneur** s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration de plantation sera faite par le **Preneur**, sous sa responsabilité, de manière à ce que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

8.14.1. Principe : prise en charge exclusive par le Bailleur

- *Modalité de répartition de la prise en charge des frais de plantation :*

En l'absence de convention contraire, les frais de plantation seront assurés en totalité par le **Bailleur** (article 1719 du Code Civil et article L 415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

- *Montant du fermage :*

La valeur locative sera fixée comme suit :

- pour la 1^{ère} et 2^{ème} année : sur la base des terres nues soit [●]/ha
- pour la 3^{ème} année : à hauteur de 50 % du fermage sur la base des terres en vignes
- à partir de la 4^{ème} année : sur la base des terres en vignes

- *Accession à la propriété :*

Sauf convention contraire, **le Bailleur** accédera à la propriété des plantations nouvelles à la fin du bail ou de ses renouvellements successifs.

- *Modalité de prise en charge des travaux d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production :*

Les travaux d'entretien pour les 1^{ère} et 2^{ème} feuilles seront réalisés par le **Preneur**. Ces travaux feront l'objet d'une indemnité, versée par le **Bailleur**, et payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux.

A défaut d'accord des **Parties** sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base de l'hectare de 350 heures pour la première année, 300 heures pour la deuxième année, calculées en fonction de la convention collective nationale pour la production agricole, entrée en vigueur le 01/04/2021 et plus particulièrement de sa grille de classification et de salaire.

8.14.2. Exception : prise en charge en partie ou en totalité par le Preneur

Toutefois, les **Parties** peuvent convenir, aux termes d'une convention de plantation, que les frais de plantation soient pris en charge en partie ou en totalité par le **Preneur**.

La convention de plantation sera signée entre les **Parties**, et précisera en outre les cépages, porte-greffe, tuteurage, densité de plantation, l'écartement des rangs et leur orientation.

Toute plantation nouvelle de vignes devra être autorisée préalablement par le **Bailleur**.

Par ailleurs, la convention de plantation déterminera :

- les modalités de répartition de la prise en charge des frais de plantation,
- le montant du fermage,
- les règles d'accession à la propriété des plantations nouvelles,
- et les modalités de prise en charge des travaux d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production.

A défaut pour **les Parties** d'organiser aux termes d'une convention de plantation leurs obligations respectives, relatives notamment à la prise en charge des frais de plantation, au montant du fermage, aux règles d'accession, ou encore aux modalités de prises en charge des travaux d'entretien de la jeune plantation, il sera appliqué les principes suivants :

Hypothèse 1 : prise en charge exclusive par le Preneur

- Modalité de répartition de la prise en charge des frais de plantation

Les frais de plantation seront supportés exclusivement par le **Preneur**.

- *Montant du fermage :*

La valeur des terres locatives sera fixée sur la base des terres nues, soit [●]/ha.

A la date d'entrée en production, soit à la troisième année, l'amélioration résultant de la plantation nouvelle ne pourra donner lieu à un supplément de fermage.

Le montant du fermage 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'article L 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- *Accession à la propriété :*

Sauf convention contraire, **le Bailleur** accédera à la propriété des plantations nouvelles à la fin du bail ou de ses renouvellements successifs.

- *Modalité de prise en charge des travaux d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production :*

Les travaux d'entretien pour les 1^{ère} et 2^{ème} feuilles seront réalisés par le **Preneur**. Ces travaux feront l'objet d'une indemnité, versée par le **Bailleur**, et payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux.

A défaut d'accord des **Parties** sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base de l'hectare de 350 heures pour la première année, 300 heures pour la deuxième année, calculées en fonction de la convention collective nationale pour la production agricole, entrée en vigueur le 01/04/2021 et plus particulièrement de sa grille de classification et de salaire.

Hypothèse 2 : prise en charge en partie par le Preneur

- *Modalité de répartition de la prise en charge des frais de plantation*

Les frais de plantation seront supportés pour moitié par **le Preneur** et pour moitié par **le Bailleur**.

- *Montant du fermage :*

La valeur des terres locatives sera fixée sur la base des terres nues, soit [●]/ha.

A la date d'entrée en production, soit à la troisième année, l'amélioration résultant de la plantation nouvelle ne pourra donner lieu à un supplément de fermage.

Le montant du fermage 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'article L 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- *Accession à la propriété :*

Sauf convention contraire, **le Bailleur** accédera à la propriété des plantations nouvelles à la fin du bail ou de ses renouvellements successifs.

- *Modalité de prise en charge des travaux d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production :*

Les travaux d'entretien pour les 1^{ère} et 2^{ème} feuilles seront réalisés par le **Preneur**.

Ces travaux feront l'objet d'une indemnité, versée par le **Bailleur**, et payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux.

A défaut d'accord des **Parties** sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base de l'hectare de 350 heures pour la première année, 300 heures pour la deuxième année, calculées en fonction de la convention collective nationale pour la production agricole, entrée en vigueur le 01/04/2021 et plus particulièrement de sa grille de classification et de salaire.

8.15 COMPLANTATION

La complantation ou raccotage, consiste au remplacement de pieds de vigne isolés, détruits par accident ou par la maladie.

A l'effet de la présente clause, le **Bailleur** et le **Preneur** constateront, à l'issue de chaque période triennale, l'état des ceps et détermineront d'un commun accord, les ceps à remplacer.

Tant que les vignes n'ont pas atteint l'âge de 45 ans, le **Preneur** sera tenu de remplacer à ses frais exclusifs tous ceps de vignes détériorés accidentellement par sa faute.

Dans tous les autres cas, la répartition des travaux de complantation à la charge du **Bailleur** et à la charge du **Preneur** s'établit comme suit :

- A la charge du **Bailleur** :
 - ✓ Fourniture des plants
 - ✓ Fourniture des tuteurs
 - ✓ Fourniture des fumures de fonds
 - ✓ Fourniture des manchons de protection
- A la charge du **Preneur** :
 - ✓ Travaux liés à la complantation (main d'œuvre)

Toute parcelle de vigne âgée de 3 à 20 ans comportant des ceps morts devra être renouvelée, sauf accord entre les **Parties**.

La désignation des parcelles ou parties de parcelles à renouveler et l'échelonnement de ces opérations dans le temps sont arrêtés d'un commun accord entre le **Bailleur** et le **Preneur**.

Pour les vignes de 21 à 30 ans, un abattement du fermage proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre, dès lors que le **Bailleur** n'assure plus la participation aux frais de fournitures extérieures pour la complantation.

Pour les vignes de plus de 30 ans, un abattement systématique du fermage, proportionnel au pourcentage de ceps manquants sera mis en œuvre.

Par ailleurs, à partir d'un pourcentage de ceps manquants de l'ordre de 30%, le **Preneur** peut entrer en négociation avec le **Bailleur** pour envisager la modification du bail.

Etant ici précisé que le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité au titre de la main d'œuvre fournie pour les travaux de complantation.

8.16. RENOUELEMENT

Le renouvellement des vignes est l'opération qui consiste à arracher la totalité des vignes existantes et à la replantation de vignes nouvelles en lieu et place.

Le **Preneur** s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration de plantation sera faite par le **Preneur**, sous sa responsabilité, de manière à ce que le **Bailleur** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Un programme de renouvellement des vignes est établi à l'occasion de la conclusion du contrat de bail ou à l'occasion de sa reconduction.

En l'absence d'un programme de renouvellement formalisé, les vignes seront replantées lorsque deux critères cumulatifs seront remplis :

- âge minimum de 40 ans
- taux de manquant supérieur à 35 %

Le Bailleur aura à sa charge les travaux détaillés ci-après et devra obligatoirement les réaliser si l'état de la vigne le justifie :

- nettoyage du terrain (dont l'arrachage des ceps)
- façons culturales de préparation et de mise en état du terrain,
- traitement
- amendement et fumure de fonds si nécessaire
- fourniture des plants
- fourniture des matériaux de palissage
- fourniture des matériaux de protection des ceps

Le Preneur aura à sa charge :

- la main d'œuvre nécessaire à la plantation

Etant ici précisé que **le Preneur** aura le droit à une indemnité en sortie de bail, conformément à l'article L 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

- les travaux d'entretien pour les 1^{ère} et 2^{ème} feuilles seront réalisés par le **Preneur**. Ces travaux feront l'objet d'une indemnité, versée par le **Bailleur**, payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux.

A défaut d'accord des **Parties** sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base de l'hectare de 350 heures pour la première année, 300 heures pour la deuxième année, calculées en fonction de la convention collective nationale pour la production agricole, entrée en vigueur le 01/04/2021 et plus particulièrement de sa grille de classification et de salaire.

8.17. ARBRES, ELAGAGE

Le **Preneur** ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété. Il devra les préserver en assurant leur élagage régulier.

8.18. TALUS, FOSSES, HAIES, CLOTURES

Le Preneur ne pourra faire disparaître les haies, fossés et rigoles séparant les parcelles, si ce n'est dans les conditions de l'article L 411-28 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Conformément à l'article L 411-28 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le **Preneur** notifiera son projet au **Baillieur** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **Baillieur** disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du **Baillieur** vaudra accord de ce dernier.

Le Preneur entretiendra en bon état les haies clôturant diverses parcelles louées et se conformeront aux usages locaux pour l'âge et l'époque de coupe. Il regarnira et fortifiera les places vides.

8.19. PAILLES ET FOINS, FUMURES

Le **Preneur** engrangera les récoltes provenant des **Biens Loués** dans les bâtiments de la ferme par priorité.

Tout le fourrage récolté par le **Preneur** sur les **Biens Loués**, les pailles et le fumier appartiennent à la ferme et devront être consommés ou utilisés pour son amélioration.

Toutefois, en cas d'abondance, le **Preneur** pourra vendre les pailles, sauf la dernière année du bail, et les fourrages.

Le **Preneur** devra laisser, gratuitement, lors de sa sortie, les pailles de l'année.

8.20. CAS FORTUITS

8.20.1. CAS FORTUITS AFFECTANT LA RECOLTE

Il est expressément convenu que le **Preneur** supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation et de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

8.20.2. CAS FORTUITS AFFECTANT LES BIENS LOUES

En cas de destruction totale des **Biens Loués** par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit, ainsi qu'il a été dit.

En outre, en application de l'article L 411-30 II, du Code Rural et de la Pêche Maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le **Bailleur** pourra être tenu de remplacer le bien détruit, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

A défaut, le **Preneur** pourra demander la résiliation du bail.

8.21. CHASSE

En ce qui concerne la chasse, il sera fait application de la loi locale maintenue en vigueur aux termes de l'article 2 de la loi du 1^{er} juin 1924.

8.22. PARCELLES, BATIMENTS D'EXPLOITATION, GARNISSEMENT

Le **Preneur** devra garnir les **Biens Loués**, et notamment les bâtiments, et les tenir constamment garnis, pendant tout le cours du bail, de cheptel, de matériel de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

8.23. FIN DU BAIL, OBLIGATION DU PRENEUR, ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **Preneur** devra restituer les **Biens Loués** en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L 411-28 , L 411-29 et L 411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

S'il a apporté durant le bail des améliorations aux **Biens Loués**, le **Preneur** aura droit, en application de l'article L 411-69 du Code Rural de la Pêche Maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le Bailleur, et calculée conformément à l'article L 411-71 dudit Code.

Les rapports entre le **Preneur** sortant et l'exploitant qui lui succèdera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux articles 1777 et 1778 du Code Civil, et aux usages locaux en la matière.

ARTICLE 9 – FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de l'arrêté de Monsieur le Préfet de Moselle en date du [●], le fermage est fixé de la manière suivante : [●]

Toujours en application de l'article L 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le fermage est fixé à la somme annuelle de [●] EUROS hors taxes.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence est celui de l'année [●], fixé à [●].

Le **Preneur** s'oblige à payer le fermage au **Bailleur** ou à son représentant le [●] de chaque année, le premier paiement devant être effectué le [●].

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du **Bailleur**, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal conformément à la loi.

ARTICLE 10 – CONTROLE DES STRUCTURES

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la mise en conformité du **Preneur** vis-à-vis du contrôle des structures.

ARTICLE 11 – CLAUSES DIVERSES

[●]

ARTICLE 12 – RENVOI AUX USAGES

Les **Parties** s'en référeront pour tout ce qui n'est pas prévu à ce contrat, à la législation actuellement en vigueur et aux usages ruraux du département.