

# REGLES GENERALES APPLICABLES AU STATUT DU FERMAGE

## » HABITATION

Le preneur devra habiter, par lui-même ou son propre personnel, le corps de ferme, et le tenir garni de meubles, objets mobiliers, grains, fourrages, bestiaux et matériels, en quantité et de valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

Dans le cas d'un regroupement d'exploitations, l'habitation sur place ne revêt néanmoins aucun caractère obligatoire.

Si la maison est non habitée, les parties pourront convenir d'une résiliation partielle correspondante.

Par accord entre les parties le preneur ayant à sa disposition une ou plusieurs maisons d'habitation qu'il n'occupe pas de façon permanente pourra la ou les rendre au propriétaire par retrait du bail, dans la mesure où cette ou ces maisons peuvent être rendues autonomes par rapport à l'exploitation et si le fermier accepte les contraintes afférentes à cette autonomie : accès, abords, égouts ....

Le bailleur, de son côté, devra assurer une habitation conforme aux normes du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Les conditions d'entretien sont fixées par l'arrêté portant règlement sanitaire départemental en vigueur.

Sous-location : voir point concernant la sous-location.

## » EXPLOITATION

Le preneur cultivera les terres et vignes en temps et saisons convenables.

Il jouira en bon père de famille et fermier soigneux des biens affermés sans pouvoir faire de changement sans information ou autorisation du bailleur.

Il pourra toutefois procéder aux travaux prévus aux articles L 411-28 et L 411-29 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) : réunions de parcelles attenantes par suppression de haies, talus, rigoles et changement de nature de culture sous réserve de l'accord préalable du bailleur.

Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiétements sur les biens loués et préviendra immédiatement le bailleur de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages-intérêts (Article L 411-26 du CRPM).

**Bonnes pratiques** : Même si elles sont permises par la réglementation relative au statut du fermage (ex. : suppression haies, non retournement des prairies,...), le bailleur et/ou le preneur ne devront pas prendre des mesures contraires :

- aux réglementations européennes, françaises,
- à tout type de charte, contrat, plan qui leur est imposé (type zone Natura 2000, plan local d'urbanisme, le règlement sanitaire départemental (RSD)..),
- ou charte, contrat auquel le preneur souscrit délibérément (contrat aide environnementale,...).

## » ETAT des LIEUX (Article L 411-4 du CRPM)

En application de l'article L411-4 du code rural, l'établissement d'un état des lieux est obligatoire.

En cas de non respect de cette obligation, seul le bâti est présumé avoir été pris en bon état.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Un second état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs à la sortie des preneurs.

Cet état des lieux constatera avec précision l'état des biens loués et leur degré d'entretien ainsi que le rendement moyen des parcelles au cours des cinq dernières années ; il s'inspirera du schéma type départemental approuvé par la commission paritaire des baux ruraux le 10 avril 1997.

Ces procès-verbaux ne seront pas seulement estimatifs, mais feront ressortir l'ensemble des travaux à effectuer et des fournitures à apporter pour une mise en état éventuelle du domaine affermé.

Ils seront quantifiés en mètres, mètres carrés, mètres cubes.

A la sortie, le règlement se fera, pour chaque espèce de travaux considérés, par différence de longueurs, superficies, volumes, auxquelles on appliquera le cours au jour de la sortie.

La différence du montant des deux états des lieux profitera suivant le cas, soit au bailleur, soit au preneur.

A l'entrée, il sera établi et annexé au bail un état descriptif de l'assolement qui sera reproduit à la sortie, sauf clauses et conditions mentionnées.

Les conditions d'entrée et de sortie sont reprises par les articles 25 à 29 du recueil des usages locaux.

#### **» FUMIER - PAILLES et FOURRAGES AU MOMENT DE LA SORTIE (article 1778 du Code Civil)**

A la sortie d'automne, le fermier sortant devra laisser une quantité de fourrage nécessaire à l'alimentation d'un cheptel susceptible d'être entretenu sur l'exploitation louée.

Dans le but de maintenir un taux de matière organique des sols, de bonnes pratiques devront être mises en œuvre.

L'épandage de boue de station d'épuration par le preneur devra faire l'objet au préalable d'une autorisation du propriétaire.

Les pratiques concernant les distances de stockage, les périodes d'épandage, etc font l'objet de réglementations selon la zone géographique de la parcelle, du produit phytosanitaire utilisé, etc. Le preneur devra se conformer aux réglementations en vigueur pendant la campagne de travail.

Concernant la vente de paille, foin et fumier, il convient de se reporter à l'article 25 des usages locaux.

#### **» GROSSES REPARATIONS - (articles L 415-3 et L 415-4 du CRPM)**

Le preneur devra laisser faire, à la charge du bailleur, toutes les grosses réparations et reconstructions et mises aux normes qui deviendraient nécessaires aux bâtiments, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de fermage, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Ces grosses réparations incomberont au bailleur seul.

Le preneur n'aura la charge que des réparations locatives et d'entretien telles qu'elles sont définies par les articles 1754 du Code Civil (maison d'habitation) et L 415-4 du CRPM (bâtiment d'exploitation).

#### **» PRES**

Le preneur devra entretenir les prés en bon état, selon les us et les coutumes du pays, et rendre les mêmes parcelles à sa sortie, sauf convention ou accord contraire du propriétaire.

#### **» ASSOLEMENT EN COMMUN – REGROUPEMENT D'EXPLOITATIONS**

Le preneur pourra exploiter les terres louées dans le cadre d'un assolement en commun ou d'un regroupement d'exploitations. Il devra en avertir le propriétaire. Dans le cas où les terres sont mises en commun, afin que lors de la sortie toutes ne soient pas que sur un seul assolement (ex : lié à la télédéclaration des surfaces pour obtenir des aides agricoles), le propriétaire pourra demander un état des lieux pour qu'il soit constaté une rotation des cultures, sauf accord entre les parties.

#### **» ENTRETIEN DES CLOTURES -**

Sauf accord du propriétaire conformément à l'application de l'article L 411-28 du CRPM et la loi 95-101 du 02/02/1995, le preneur entretiendra en bon état toutes les clôtures vives ou sèches, barrages de fil de fer, ainsi que les murs selon les usages de la région ou dans le cadre de la gestion durable de la haie (cf article 14 des usages locaux).

#### **» CREATION DES DRAINAGES : CAPTAGES : FOSSES de drainage**

La création des drainages, captages, fossés de drainage est soumise à la réglementation relative à la loi sur l'eau et autorisation du propriétaire.

La participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation peuvent être effectués par le preneur, après notification du bailleur.

## » ARBRES

Sous réserve de l'application de l'article *L 411-28 du CRPM*, il est interdit au preneur d'abattre aucun arbre vif sans l'autorisation écrite du bailleur.

Le preneur étêtera et élaguera les arbres en temps et saison convenables et suivant l'usage des lieux. Cet élagage lui appartiendra pour son chauffage.

Tous les arbres de la propriété appartiennent au bailleur ; ce dernier aura le droit de les faire couper à une date à convenir avec le preneur ; le branchage à en provenir appartiendra au preneur.

Les arbres fruitiers devront être respectés et les manquants remplacés par le preneur, dans la mesure où ils ont été inventoriés.

Dans le cas où le preneur souhaite faire de l'agro-foresterie, il devra obtenir l'accord du propriétaire et définir avec lui les conditions d'établissement de cette plantation (cf article 38 du recueil des usages locaux).

L'enlèvement des bois morts est à la charge du preneur.

Pour un arbre tombé à cause d'intempéries :

- les branchages reviennent au preneur ;
- le tronc appartient au propriétaire sauf accord entre les parties.

## »- CHEMINS PRIVÉS DE LA FERME

Le preneur devra entretenir la cour et les chemins de la ferme en état de viabilité.

## » CHASSE (article *L 415-7 et R 415-2 du CRPM*).

**Droit de chasse.** Le droit de chasse appartient au propriétaire pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

**Droit de chasser.** Le preneur aura, lui-même le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit lui est strictement personnel. Il ne peut ni le donner, ni le céder. S'il renonce au droit de chasser, il doit en aviser le bailleur.

Le preneur a le droit de chasser sur le domaine loué, conformément aux règles de chasse prévues par le titulaire du droit de chasse sur le territoire.

## » CAS d' INCENDIE - (article *L 411-30 du CRPM*)

En cas d'incendie des constructions affermées, le preneur ne pourra demander de diminution de fermage pendant le temps nécessaire aux travaux. Et, en cas de sinistre, sa responsabilité est fixée par l'article *L 415-3 du CRPM*.

## » ASSURANCES

Le preneur devra assurer contre l'incendie, son mobilier, matériel, animaux, pailles, fourrages et autres récoltes, ainsi que le risque locatif, pour une somme suffisante ; il devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes à toute demande du bailleur.

## » ECHANGE par le LOCATAIRE (article *L 411-39 du CRPM*)

Le preneur sera également autorisé, dans les limites prévues à l'article *L 411-39 du CRPM* et dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral n°2002-DDAF-3541 du 07 octobre 2002 portant fixation de la part de fonds loué pouvant être échangée à l'amiable, à effectuer certains échanges en jouissance. Le preneur sera tenu de le notifier au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous peine de perdre le bénéfice du droit de préemption sur les biens échangés.

## **» CESSION de BAIL et SOUS-LOCATION (article L 411-35 du CRPM)**

En application de l'article *L 411-35 du CRPM*, toute **cession de bail** est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Le preneur sera tenu de le notifier au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De même, le preneur peut, avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire, associer à son bail en qualité de co-preneur, son conjoint ou partenaire pacsé participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Toute **sous-location** est interdite. Toutefois, le bailleur ou, à défaut, le Tribunal Paritaire pourra autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de loisirs ou de vacances, pour une durée n'excédant pas 3 mois consécutifs. 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 d'accord par le Tribunal Paritaire.

### Cas des habitations :

Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations de bâtiments à usage d'habitation pour une durée qui ne pourra excéder la durée du bail. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit fixant notamment la part du produit de sous-location revenant au bailleur.

Le preneur peut héberger dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints.

## **» ADHESION à une société agricole (articles L 411-37, L 327-1 du CRPM)**

Le preneur peut mettre à disposition d'une société, à objet principalement agricole et dont le capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques, les biens loués. Le preneur devra en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition.

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

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à toute société agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément *écrit et exprès* du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

## **» RESILIATION ANTICIPEE du BAIL**

Le bail pourra être résilié à tout moment :

### **A - Par le bailleur :**

- En application de l'article *L 411-32 du CRPM* : Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Le bail pourra être résilié pour tout motif évoqué à l'article *L 411-31 du CRPM*, notamment pour défaut de paiement de fermage à deux sommations adressées par le propriétaire au fermier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

## B - Par le Preneur :

- En application de l'article *L 411-33 du CRPM* : Le preneur peut demander la résiliation en cas :
  - D'incapacité au travail grave et permanente de lui-même ou d'un membre de sa famille indispensable au travail.
  - Du décès d'un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail.
  - D'acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même
  - D'un refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles *L. 331-1 et suivants* obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur des structures.

## » RENOUELEMENT du BAIL - DROIT de REPRISE par le BAILLEUR

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs graves et légitimes visés aux articles *L 411-27, L 411-38, L 411-31 du CRPM*, ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles *L 411-54, L 411-58 et L 411-66 du même code*, le preneur n'ayant pas atteint l'âge auquel peut être accordé un avantage de retraite, aura le droit au renouvellement de son bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires.

## » PROROGATION

Il est précisé que, conformément à l'article *L 411-58 du CRPM*, lorsque le preneur est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre aux preneurs ou à l'un d'eux d'atteindre cet âge.

## » CONGE

Le congé sera donné au preneur par acte extrajudiciaire (exploit d'huissier) au moins 18 mois avant l'expiration du bail, ou au moins 2 ans avant lorsqu'il s'agit d'une reprise en cours de bail (*articles L 411-47 et L 411-6 du CRPM*).

Le preneur pourra contester le congé auprès du tribunal paritaire dans un délai de 4 mois à dater de sa réception (*article L 411-54 du CRPM*).

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;
- reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article *L 411-54 du CRPM*.

## » DROIT de PREEMPTION

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux *articles L 412-1 et suivants du CRPM*.

Il est précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

## » LITIGE

Les litiges auxquels pourra donner lieu l'exécution du présent bail seront exclusivement du ressort du Tribunal Paritaire du lieu du siège de l'exploitation.

## » MAJORATION pour INVESTISSEMENTS

Conformément aux prescriptions de l'article *R 411-8 du CRPM*, lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces.

Cette majoration ou cette rente sera au plus égale à l'intérêt des sommes investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des livrets de développement durable. Lors du renouvellement du bail des terres nues portant des cultures pérennes viticoles, arboricoles, évalué en quantité de denrées, et de bâtiments y afférents, les parties, d'un commun accord, ou à défaut le Tribunal Paritaire, peuvent, par une clause expresse du bail, convertir cette rente en quantité de denrées.

En application de l'article *R 411-9 du CRPM*, si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une association syndicale, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire, compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

## » IMPOTS et TAXES -

Le preneur acquittera chaque année, ou remboursera au bailleur s'il les a avancé pour lui, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant (conformément à l'article *L 415-3 du CRPM*) et la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture.

Lors des dégâts résultant de calamités agricoles ayant entraîné (en application de l'article *1398 du Code général des impôts*) un dégrèvement de la taxe foncière, le bailleur doit en restituer la valeur au preneur, sous forme d'une déduction opérée sur le montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre.

Le propriétaire peut opter pour la TVA.

Le propriétaire peut mettre à la charge du preneur plus de 20 % des taxes foncières.

Direction départementale  
des territoires



**CONTRAT de FERMAGE  
VITICOLE**

Conforme à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 approuvant le contrat-type de fermage / métayage viticole et ses annexes pour la Nièvre.

Entre les soussignés :

**Le bailleur :**

Mme  et/ou M.  ou indivision  ou société  .....

.....

Propriétaire (s), demeurant à.....

Né le.....

et

**Le preneur :**

Mme  et/ou M.  ou société  .....

.....

(*facultatif*) et son conjoint (marié / pacsé) ..... qu'il autorise,

demeurant ensemble à.....

Nés :

Mme  ou M.  à..... le.....

et son conjoint à ..... le.....

Pacsés ou Mariés sous le régime.....

Preneurs solidaires, présents et qui acceptent,

Il a été convenu ce qui suit :

M.....a, par ces présentes, donné à titre de bail à ferme,  
à M.....pour une durée de ..... années  
entières et consécutives, qui commenceront à courir le.....  
pour finir le....., la ferme dont la désignation suit :

## DESIGNATION :

Le domaine dit....., situé commune (s) de.....  
..... consistant en :  
- .. jardin, vignes, prés et terres, cour, ...  
- .. bâtiments d'habitation,  
- .. bâtiment d'exploitation,  
dont la contenance est reprise dans l'annexe du présent contrat.

Tel que ce domaine s'étend, poursuit et comporte, avec ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve autres que celles ci-après indiquées et sans qu'il soit besoin de faire une plus ample désignation, le preneur déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

Les parties déclarent soumettre le présent bail à toutes les dispositions du statut du fermage, aux usages locaux, aux clauses et conditions suivantes qu'elles s'obligent, chacune solidairement entre elles, à exécuter et accomplir.

### **Article 1 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de ..... années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter (rétroactivement) du ..... pour se terminer à pareille époque de l'année.

### **Article 2 - ETAT des LIEUX (Article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM))**

Les parties déclarent que l'état des lieux d'entrée est intervenu le .....et annexé au présent bail.

Le preneur entretiendra les biens affermés dans l'état où ils se trouvent à la date de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions de l'art. L 411-4 du CRPM.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit celle-ci.

Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter de ce jour de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un état des lieux sera établi à la sortie.

Cet état descriptif indiquera, en outre, les conditions de libération des terres.

A défaut d'état des lieux et d'état descriptif des biens donnés à bail, ou de conventions contraires entre les parties, les conditions qui s'appliqueront au fermier sortant et au fermier entrant seront négociées selon les dispositions des articles 28 et 29 des usages locaux.

### **Article 3 - ENTRETIEN : FOSSÉS, RIGOLES, MARES, BERGES ET COURS D'EAU**

Pour l'entretien dans les bassins cartographiés, consulter la cartographie annexée à l'arrêté préfectoral en vigueur l'année de la campagne de travail; dans les autres bassins se rapprocher, avant travaux, des services compétents de l'Etat.

#### A- BIEF, BERGES ET COURS D'EAU

En application du code de l'environnement, l'entretien régulier des biefs, berges et cours d'eau incombe au propriétaire.

Le propriétaire délègue  ne délègue pas  l'entretien au preneur.

Les conditions de rémunération et/ou compensation de cette délégation devront être obligatoirement définies par accord entre les parties.

Le preneur s'engage à prendre toutes les mesures pour éviter la dégradation.



## B- FOSSÉS

Le preneur entretient les fossés en temps et saisons convenables.

## C- MARES ET ABREUVOIRS

Le preneur curera et entretiendra en bon état les mares et abreuvoirs chaque fois que cela sera nécessaire ; pour les mares et abreuvoirs à eaux stagnantes, l'entretien sera conforme au règlement sanitaire départemental ; les abreuvoirs sur cours d'eau seront entretenus après avoir saisi les services de l'Etat compétents.

Les terres provenant de ces travaux devront être écartées à plus de 35 mètres des cours d'eau et à plus de 50 mètres des habitations (*article 159 du Règlement Sanitaire Départemental*).

## D – SURFACES EN EAU

Les surfaces en eau peuvent être soumises au statut du fermage si elles sont incluses dans un bail à ferme.

Le propriétaire a la responsabilité de la manœuvre des vannes. Ce dernier délègue  ne délègue pas  la manœuvre des vannes au preneur.

Les règles de fonctionnement et d'entretien organisant les rapports entre les parties sont définies dans les usages.

Avant toute intervention, il convient de se rapprocher des services de l'Etat compétents.

## Article 4- ENTRETIEN DRAINAGES, IRRIGATIONS

### A- DRAINAGE

Le preneur doit maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages de drainage et leurs exutoires.

En cas de gros entretien, le preneur se rapprochera des services compétents de l'Etat.

### B- IRRIGATION

Les petits entretiens incombent au preneur.

Pour les gros entretiens de captage, génie civil,... les parties définissent qu'ils incombent :  
au preneur  au propriétaire .

## Article 5- FERMAGE -

☞ En application des articles *L 411-11 et L 411-12 du CRPM*, le bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel établi comme suit :

1°) - Pour les terres et prés nus , il est égal à la somme de..... euros HT, conformément à l'article II de l'arrêté préfectoral n° ..... du .....  
Ce montant est réactualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages défini par arrêté ministériel.

2°) - Pour les bâtiments d'exploitation y afférents, il est égal à la somme de .....euros HT, conformément à l'article VI - B de l'arrêté préfectoral n° ..... du.....  
Ce montant est réactualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages défini par arrêté ministériel

Il est précisé que l'indice de référence est de ..... conformément à l'arrêté ministériel du.....

3°) - Pour la maison d'habitation, il est égal à la somme de..... euros HT, conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° ..... du....., étant précisé que l'indice de référence des loyers est de.....(Point A de l'arrêté précité).  
Ce montant sera indexé annuellement selon l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours.

Le détail des catégories locatives retenues pour chacun des éléments et le montant à l'hectare ou au mètre carré sont repris en annexe du présent contrat.

Le preneur s'engage à payer solidairement en la demeure du bailleur le.....  
de chaque année, le premier paiement devant être effectué le.....  
Les parties conviennent que le fermage sera payé  annuellement,  semestriellement,  
 autre (précisez)

**Article 6 - DECLARATIONS -**

**A) - Contrôle des Structures -**

Pour se conformer aux prescriptions de l'article L 331-6 du CRPM, le preneur déclare qu'en dehors des immeubles compris dans le présent bail, il a une autorisation d'exploiter une superficie totale de.....hectares.

Si une autorisation d'exploiter ou une déclaration préalable est nécessaire, en application des articles L 331-2 à L 331-4 du CRPM, le présent bail sera conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation ou de la présentation de ladite déclaration, jointe au présent bail.

**B) - Pour l' Enregistrement -**

Les parties requièrent l'enregistrement de ce bail oui  non

**Article 7 - FRAIS DIVERS -**

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge des preneurs qui s'y obligent.

**Article 8 - DIVERS (demandes spécifiques du bailleur ou du preneur)**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait en.....exemplaires.

Fait et rédigé en autant d'originaux que de parties en cause + un exemplaire original pour l'enregistrement.

A.....le.....

*Signatures*

| Preneur (s) | Bailleur (s) |  |
|-------------|--------------|--|
|             |              |  |

**DESIGNATION des BIENS LOUES  
FIXATION de la VALEUR LOCATIVE**

Département 58

| Désignation cadastrale<br>issus du relevé cadastral |                   | Nature<br>(pré, terre, vigne,<br>etc) | Superficie |           | Catégorie agronomique<br>définie selon l'arrêté préfectoral<br>des valeurs locatives | Valeur locative /<br>ha | Valeur locative de la<br>parcelle |
|---|-------------------|---------------------------------------|------------|-----------|--|-------------------------|-----------------------------------|
| Commune   | Section<br>Numéro |                                       | Ha         | Are<br>Ca |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |
|   |                   |                                       |            |           |  |                         |                                   |

Majorations :  
 pré d'embouche : .....soit .....€  
 drainage / irrigation : .....soit .....€

**VALEUR NETTE TOTALE DU FONCIER NU (A) : .....**€

**BATIMENTS**

A - BATIMENTS NON DESTINES AUX ELEVAGES HORS-SOL ET AUX PRODUCTIONS SPECIALISEES d'une superficie de .....m2.

| COMMUNE / LIEU-DIT | DESIGNATION<br>CADASTRALE (Section et n°) | CATEGORIE<br>(AP en vigueur) | Valeur locative / m2 | Valeur locative du bâtiment |
|--------------------|---|------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                    |   |                              |                      |                             |
|                    |   |                              |                      |                             |

Majoration

- pour les équipements de bâtiment hors éléments mobiles : .....€
- pour les équipements créaliers : €

B - BATIMENTS HORS SOL OU SPECIALISES (HORS ACTIVITES EQUESTRES) d'une superficie de .....m2.

| COMMUNE / LIEU-DIT | DESIGNATION<br>CADASTRALE (Section et n°) | CATEGORIE<br>(AP en vigueur) | Valeur locative / m2 | Valeur locative du bâtiment |
|--------------------|---|------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                    |   |                              |                      |                             |
|                    |   |                              |                      |                             |

C - BATIMENTS ET ELEMENTS CONCERNANT LES ACTIVITES EQUESTRES d'une superficie de .....m2.

| COMMUNE / LIEU-DIT | DESIGNATION<br>CADASTRALE (Section et n°) | CATEGORIE<br>(AP en vigueur) | Valeur locative / m2 | Valeur locative du bâtiment |
|--------------------|---|------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                    |   |                              |                      |                             |
|                    |   |                              |                      |                             |

VALEUR NETTE TOTALE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION (B) : .....€

D - Maison habitation d'une surface de .....m<sup>2</sup>

| COMMUNE / LIEU-DIT | DESIGNATION<br>CADASTRALE (Section et n°) | CATEGORIE<br>(AP 2009) | Valeur locative / m2 | Valeur locative du bâtiment |
|--------------------|---|------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                    |   |                        |                      |                             |
|                    |   |                        |                      |                             |

VALEUR NETTE TOTALE DU FERMAGE (A+B) : .....€ et DE LA MAISON D'HABITATION (D) : .....

Direction départementale  
des territoires

-----

**ANNEXE DU CONTRAT-TYPE DE FERMAGE  
DE TERRE A PLANTER**

**APPLICABLE EN VITICULTURE**

dans le département de la Nièvre

**1°) GENERALITES**

Dans la Nièvre, le contrat de fermage en viticulture s'applique généralement à une parcelle de terre de culture ayant les potentialités requises pour porter la culture de la vigne. Le plus souvent le preneur est aussi propriétaire ou exploitant d'autres parcelles de vigne.

Ce bail ne comporte pas habituellement la location de bâtiments d'habitation ou d'exploitation, ni de terres ou de prés non destinés à la plantation de la vigne (si tel n'est pas le cas, il est nécessaire de se référer au contrat-type de fermage hors viticulture).

La viticulture représente une catégorie de culture spéciale que caractérisent notamment l'importance des frais de constitution, la durée de la période improductive qui suit la plantation et les soins particuliers ou spéciaux.

Tout contrat de fermage doit être rédigé par écrit dès le premier are.

**2°) DUREE**

Pour un fermage de terre à planter, avec les droits de plantation appartenant au preneur, la durée du bail est de 36 ans. Du fait de sa durée, il s'agit obligatoirement d'un bail notarié.

Dans ce cas le preneur effectue et prend à sa charge tous les travaux de constitution du vignoble.

La date d'entrée en jouissance est le 1<sup>er</sup> décembre.

**3°) DESIGNATION – DEVOLUTION DES DROITS DE PLANTATION**

Désignation des biens : commune, références cadastrales, contenance, etc. de(s) parcelle(s).

Le preneur plantant la vigne avec des droits de plantation lui appartenant, il en résulte qu'il sera propriétaire des plantations de vignes pendant toute la durée du bail, et qu'il pourra les arracher tant que durera le bail, de sorte qu'il demeure titulaire des droits futurs de replantation (et ce même à l'expiration du bail).

**4°) RESILIATION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**5°) RENOUVELLEMENT** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**6°) CESSION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

### **7°) OBLIGATIONS DU PRENEUR**

En toutes circonstances, le preneur doit exploiter non seulement en bon père de famille, mais aussi conformément aux usages locaux.

**8°) ETAT DES LIEUX** (article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, article 2 du Contrat-type de fermage et partie concernant les règles générales applicables au statut du fermage).

**9°) INDEMNITE DUE AU PRENEUR SORTANT ET REGLEMENT** (voir les règles générales applicables au statut du fermage).

### **10°) CONSTITUTION DU FONDS**

Puisqu'il s'agit d'une plantation nouvelle, avec les droits de plantation appartenant au preneur, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, toutes les fournitures, les travaux et façons même pendant la période de non production sont à la charge du preneur qui fournit le matériel et la main d'œuvre.

### **11°) REPARTITION DES CHARGES**

Sont à la charge du bailleur :

- l'impôt foncier (sauf la part incombant au preneur)

Sont à la charge du preneur :

- la constitution du fonds
- la main d'œuvre, le matériel nécessaire à l'exploitation et à la récolte
- le renouvellement des pieds morts
- l'achat des produits nécessaires à l'exploitation

Le preneur devra payer et éventuellement rembourser au bailleur lorsque celui-ci les aura acquittées en ses lieux et place, toutes les charges sociales et fiscales incombant au fermier et portant sur les biens loués, mises à sa charge par les lois et règlements en vigueur.

**12°) DROIT DE PREEMPTION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**13°) DECES OU INCAPACITE DE TRAVAIL DU PRENEUR** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

#### **14°) DETERMINATION DU FERMAGE**

Le bail doit être consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions de l'article L411-11 du Code Rural et de l'arrêté préfectoral en vigueur.

- pour les cinq premières années de jouissance (dont période d'improductivité de la vigne plantée par le preneur) :

Le montant du fermage correspond au barème des terres de culture de 2<sup>ème</sup> catégorie.

Ce fermage est actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du national.

- pour les trente et une autres années de jouissance :

Le fermage devra être fixé entre les minima et maxima arrêtés par l'autorité administrative (soit la valeur en argent correspondant à la quantité comprise entre 5 et 7 litres à l'are lorsque le preneur est propriétaire des plantations).

Son actualisation sera déterminée en prenant en compte le cours du vin fixé chaque année par arrêté préfectoral.

#### **15°) PAIEMENT DU FERMAGE**

Le règlement du fermage s'effectuera en deux fois : un premier acompte, calculé sur la base de 50% du prix de la dernière campagne, sera versé le 1<sup>er</sup> mars suivant la récolte.

Le solde du fermage sera acquitté au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet suivant la récolte.

**16°) CONTROLE DES STRUCTURES** (Voir article 6 du contrat-type de fermage).





Direction départementale  
des territoires  
-----

**ANNEXE DU CONTRAT-TYPE DE FERMAGE  
DE VIGNE PLANTÉE**

**APPLICABLE EN VITICULTURE**

dans le département de la Nièvre

**1°) GENERALITES**

Dans ce cas, le contrat de fermage s'applique à une parcelle de terre avec une vigne plantée. Le plus souvent le preneur est aussi propriétaire ou exploitant d'autres parcelles de vigne.

Ce bail ne comporte pas habituellement la location de bâtiments d'habitation ou d'exploitation, ni de terres ou de prés non destinés à la plantation de la vigne (si tel n'est pas le cas, il est nécessaire de se référer au contrat-type de fermage hors viticulture).

Ce vignoble représente une catégorie de culture spéciale que caractérisent notamment l'importance des frais de constitution, éventuellement la durée de la période improductive qui suit la plantation (selon l'âge de la vigne lors de la prise d'effet du bail) et les soins particuliers ou spéciaux.

Tout contrat de fermage doit être rédigé par écrit dès le premier are.

**2°) DUREE**

Pour un fermage de terre portant la vigne plantée, avec les droits de plantation ainsi que les ceps de vignes appartenant au bailleur, la durée du bail est de minimum 9 ans.

La date d'entrée en jouissance est le 1<sup>er</sup> décembre.

**3°) DESIGNATION – DEVOLUTION DES DROITS DE PLANTATION**

Désignation des biens : commune, références cadastrales, contenance, encépagement, âge de la vigne, etc. , de(s) parcelle(s).

Les vignes ont été plantées par le bailleur avec des droits de plantation lui appartenant. Ce droit de plantation restera donc la propriété du bailleur, et lui appartiendra toujours même en cas d'arrachage.

**4°) RESILIATION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**5°) RENOUELEMENT** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**6°) CESSION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

### **7°) OBLIGATIONS DU PRENEUR**

En toutes circonstances, le preneur doit exploiter non seulement en bon père de famille, mais aussi conformément aux usages locaux.

**8°) ETAT DES LIEUX** (article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, article 2 du Contrat-type de fermage et partie concernant les règles générales applicables au statut du fermage).

**9°) INDEMNITE DUE AU PRENEUR SORTANT ET REGLEMENT**(voir les règles générales applicables au statut du fermage).

### **10°) CONSTITUTION DU FONDS**

Soit il s'agit d'une vigne plantée appartenant au bailleur, en production lors de la prise d'effet du bail, dont les droits de plantation appartiennent également au bailleur, dans ce cas le fonds est déjà constitué lors de la prise d'effet du bail, il est la propriété du bailleur.

Soit il s'agit d'une terre appartenant au bailleur, avec une plantation de vigne nouvelle effectuée avec les droits de plantation du bailleur, auquel cas les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, toutes les fournitures (notamment les plants et le palissage) sont à la charge du bailleur. Les autres charges (notamment le matériel et la main d'œuvre) peuvent être à la charge du bailleur ou du preneur, selon leurs accords.

### **11°) REPARTITION DES CHARGES**

Sont à la charge du bailleur :

- l'impôt foncier (sauf la part incombant au preneur)
- la constitution du fonds
- éventuellement le renouvellement des pieds morts (selon l'accord entre preneur et bailleur)

Sont à la charge du preneur :

- la main d'œuvre, le matériel nécessaire à l'exploitation et à la récolte
- l'achat des produits nécessaires à l'exploitation
- éventuellement le renouvellement des pieds morts (selon l'accord entre preneur et bailleur)

Le preneur devra payer et éventuellement rembourser au bailleur lorsque celui-ci les aura acquittées en ses lieux et place, toutes les charges sociales et fiscales incombant au fermier et portant sur les biens loués, mises à sa charge par les lois et règlements en vigueur.

**12°) DROIT DE PREEMPTION** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**13°) DECES OU INCAPACITE DE TRAVAIL DU PRENEUR** (voir règles générales applicables au statut du fermage du contrat-type).

**14°) DETERMINATION DU FERMAGE**

Le fermage annuel devra être fixé entre les minima et maxima arrêtés par l'autorité administrative (soit la valeur en argent correspondant à la quantité comprise entre 8 et 14 litres à l'are lorsque le bailleur est propriétaire des plantations).

Son actualisation sera déterminée en prenant en compte le cours du vin fixé chaque année par arrêté préfectoral.

**15°) PAIEMENT DU FERMAGE**

Le règlement du fermage s'effectuera en deux fois : un premier acompte, calculé sur la base de 50% du prix de la dernière campagne, sera versé le 1<sup>er</sup> mars suivant la récolte.

Le solde du fermage sera acquitté au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet suivant la récolte.

**16°) CONTROLE DES STRUCTURES** (Voir article 6 du contrat-type de fermage).

