



PREFET DU BAS-RHIN

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DU BAS-RHIN

### **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

**Portant publication du contrat type de bail à ferme pour les locations de terrains affectés à la viticulture dans le département du Bas-Rhin**

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

- VU** les dispositions du titre premier du livre IV (partie législative) du code rural et de la pêche maritime relatif au statut de fermage ;
- VU** les dispositions de l'article R 411-1 et suivant du titre 1<sup>er</sup> du code rural et de la pêche maritime (partie réglementaire) relatif au statut du fermage ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2013 portant application des dispositions du statut du fermage dans le département du Bas-Rhin ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 25 mars 1996 portant publication des contrats types de bail à la ferme pour le Bas-Rhin et notamment le contrat type pour les locations de terrains plantés en vigne ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 05 février 2010 dressant la liste des membres élus de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 18 août 2015 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe d'ISSERNIO, Directeur Départemental des Territoires du Bas-Rhin ;
- VU** l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

### **ARRÊTE**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

Le contrat type pour les locations de terres nues affectées à la viticulture et de terrains plantés en vigne soumises au régime du statut de fermage dans le département du Bas-Rhin est fixé selon les dispositions annexées au présent arrêté.

#### **Article 2 :**

À défaut de bail écrit et en application de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime, le contrat type pour les locations de terres nues affectées à la viticulture et de terrains plantés en vigne soumises au régime du statut de fermage dans le département du Bas-Rhin est applicable à tous nouveaux baux conclus à compter de la date de signature du présent arrêté, ainsi qu'à tous les baux renouvelés depuis cette date.

#### **Article 3 :**

Pour la détermination du fermage des terres plantées en vigne, le raisin du cépage correspondant servira de base de calcul.

Le prix du raisin à prendre en considération est fixé annuellement par arrêté préfectoral sur avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux. Il est calculé sur la base des prix moyens observés, pondérés par les surfaces des huit cépages objets de l'état statistique du CIVA le plus récent.

**Article 4 :**

Le prix de chaque fermage est évalué en une quantité déterminée de raisin, dans la limite des quantités maximales et minimales retenues dans le tableau ci-après. Ces quantités représentent les valeurs locatives normales des biens loués.

	Rendement minimum (en kg/ha)	Rendement maximum (en kg/ha)
Chasselas	1100	2200
Sylvaner	1160	2320
Pinot blanc	1130	2260
Riesling	1060	2120
Pinot gris	980	1960
Muscat	1000	2000
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	880	1760
Pinot noir	1000	2000
Mélanges AOC (1)	1032	2064
Cépages courants		

Le montant définitif du fermage à retenir par les parties sera fixé entre ces limites en considération de la qualité du sol, du morcellement et de la forme des parcelles ainsi que de leur relief et de leur accès, et de l'âge de la plantation.

**Article 6 :**

Les quantités prévues à l'article 4 ci-dessus sont à majorer de 0 à 10 % lorsqu'il s'agit de baux à long terme.

**Article 7 :**

L'arrêté préfectoral du 25 mars 1996 portant publication du contrat type de bail à la ferme pour les locations de terrains plantés en vigne est abrogé.

**Article 8 :**

L'arrêté préfectoral du 30 septembre 1996 fixant les modalités de calcul du fermage relatif aux baux des terrains plantés en vigne est abrogé.

**Article 9 :**

Monsieur le Secrétaire Général du Bas-Rhin, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Bas-Rhin et mesdames et messieurs les Maires des communes du Bas-Rhin sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

STRASBOURG, le **25 OCT. 2016**

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur Départemental des Territoires du Bas-Rhin



M. Jean-Philippe d'ISSERNIO

Délais et voies de recours :

La décision peut être contestée pour des motifs réglementaires. Il est possible de déposer, justificatifs à l'appui :

- soit un recours gracieux préalable dans le délai de deux mois à compter de la date de publication de la présente décision ;
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif de Strasbourg dans le délai de deux mois à compter de la date de publication de la présente décision ou de la date de rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

# **Annexe 1 : CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME POUR LES LOCATIONS DE TERRAINS NUS AFFECTES A LA VITICULTURE**

## **I. Désignation**

Entre les soussignés :

1°) Monsieur / Madame ..... (Nom, Prénoms),  
 né(e) le ..... et son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom de  
 jeune fille pour Mme, Prénoms) ....., né(e) le  
 ....., demeurant à .....  
 ci-après dénommés « le bailleur »;

**ET**

2°) Monsieur / Madame ..... (Nom, Prénoms),  
 né(e) le ..... et son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom (de  
 jeune fille pour Mme), Prénoms) ....., né(e) le  
 ....., demeurant à .....  
 ci-après dénommés « le preneur » ;

## **Il a été convenu ce qui suit :**

Monsieur et Madame ..... donnent par les présentes, à titre de bail à ferme, en  
 s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à Monsieur / Madame  
 ..... qui acceptent solidairement entre eux,

- Les terrains nus affectés à la viticulture ci-après désignés et cadastrés comme suit :

DESIGNATION			SUPERFICIE		
Section N°	Parcelle N°	Lieu-dit et Commune	ha	a	ca
<b>TOTAL</b>			<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>

## **II. Etat des lieux**

Conformément à l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties s'engagent à établir ensemble un état des lieux au moment de l'entrée en jouissance. L'état des lieux sera daté, et signé par les deux parties. Il sera annexé au contrat de bail en autant d'exemplaires que de parties.

## **III. Durée du bail**

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 11 Novembre 20..... pour se terminer à pareille époque de l'année 20.....

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une période de 9 ans.

Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.

## **IV. Renouvellement du bail**

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs graves et légitimes visés à l'article L.411-53 du Code rural et de la pêche maritime, ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions énoncées ci-après, le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire.

Si le preneur n'entend pas renouveler le bail, il doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification pourra être valablement donnée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

## **V. Reprise en fin de bail**

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur anticipé dans les conditions de l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans ce cas, il doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire et conformément aux dispositions de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

## **VI. Reprise en cours de bail renouvelé**

Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, d'un partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés du bailleur, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites par l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

## ***VII. Fermage***

Le présent bail est consenti et accepté pour un fermage fixé en € /kg.

Le fermage annuel, consenti et accepté, représente la valeur en argent de ..... kg de raisin, soit un fermage de .....€/kg.

Dans l'hypothèse où différents cépages soient plantés sur la superficie louée par le présent bail, et que les parties ne retiennent pas pour la fixation du fermage « le mélange AOC », il conviendra pour les parties de préciser le fermage de base retenu en €/kg pour chacun des cépages et de la quantité de raisin y afférent.

Nature du cépage	Fermage €/kg	Quantité de raisin retenue

Le paiement de la première année de fermage correspond au montant convenu dans ce bail. Le mécanisme d'actualisation ne s'applique qu'à compter de la deuxième année de jouissance. L'actualisation du fermage viticole se fait conformément au prix moyen pondéré, calculé en proportion des surfaces des 8 cépages, objet du dernier état statistique du CIVA. La variation des prix fait l'objet d'une publication annuelle par arrêté préfectoral.

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

Dans la mesure où les plantations nouvelles ne sont pas productives les 3 premières années, le preneur en place ne payera le fermage qu'à compter de la 4<sup>ème</sup> échéance.  
Les autorisations de plantation, à compter du 01/01/2016, restent acquises à l'exploitant même si les travaux de plantation ont été réalisés par et à la charge du bailleur.

## ***VIII. Charges récupérables***

L'impôt foncier est à la charge du bailleur. Toutefois, en plus du fermage défini au VII, le preneur remboursera au bailleur, sur la base d'un justificatif, les taxes et charges afférentes aux biens loués et que la loi ou les usages locaux mettent à la charge des preneurs à savoir :

- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture,
- un cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties portant sur les biens pris à bail,
- la totalité des cotisations versées à la Caisse d'Assurance Accidents Agricoles.

(supprimé : - les cotisations pour le budget annexe des prestations sociales agricoles lorsque les biens loués y sont soumis)

Le bailleur ristournera au preneur, conformément à l'article L.411-24 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, les dégrèvements qui lui sont destinés.

Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales ou imposés par une personne morale de droit public réalisés par le bailleur (notamment dans le cadre d'une association syndicale ou d'une association foncière), le fermage du bail en cours pourra être majoré sous forme d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des baux ruraux (articles R.411-8 et R.411-9 du Code rural et de la pêche maritime).

## ***IX. Charges et conditions***

Le présent bail est fait aux clauses 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.

### **A. Usage et entretien des biens loués**

#### *1. Le preneur devra jouir des biens loués de manière raisonnable*

Il ne devra commettre ni souffrir qu'il soit commis de dégâts ou de dégradations aux biens affermés. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées et devra prévenir le bailleur, dans les meilleurs délais, de tout ce qui pourrait avoir lieu sous peine de dommages et intérêts, conformément à l'article L.411-26 du Code rural et de la pêche maritime.

#### *2. Le preneur devra par ailleurs :*

- réparer et entretenir les ponts et les chemins d'accès à la ferme et aux biens loués ;
- entretenir, fumer, tailler la vigne en temps et saisons convenables, le tout selon les usages locaux ;
- protéger la vigne contre les ennemis des cultures ;
- entretenir et remplacer les fils et piquets détériorés par sa faute au cours des travaux ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr par sa faute ;
- élaguer les arbres ou haies situés sur la parcelle louée. Le preneur pourra utiliser à son profit les produits de l'élagage.

#### *3. Le bailleur devra :*

- remplacer les fils de fer et les piquets dégradés pour cause de vétusté ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr pour cause de vétusté.

### **B. Assurances, impôts et charges**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie à ses frais pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, ainsi que les risques locatifs et il devra justifier, à première demande du propriétaire, des polices d'assurance et du paiement des primes.

En cas de sinistre, il sera fait application de l'article L.411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

### **C. Obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations**

En vertu de l'article 1719-4° du code civil, le bailleur est obligé d'assurer la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du bail. En cas de replantation partielle ou totale, le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables figurant dans le cahier des charges des différentes appellations d'origines contrôlées.

### **D. Cessions et sous-locations**

#### *1. Cessions et sous-locations*

Toute cession du bail est interdite, sauf si elle est consentie, avec l'agrément écrit du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur majeurs ou émancipés. A défaut d'agrément écrit du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

Toute sous-location est interdite.

#### *2. Mise à disposition*

Conformément à l'article L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur membre d'une société à objet principalement agricole pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens loués à condition d'en informer par écrit le bailleur.

Si le preneur adhère à un groupement d'exploitation en commun, il pourra faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens loués pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail à condition d'en informer par écrit le bailleur.

Le preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

#### **E. Destination des biens loués**

Le preneur ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

### **X. Faculté de résiliation réservée au preneur**

#### **A. Décès du preneur (article L.411-34 du Code rural et de la pêche maritime)**

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou descendants participant à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants-droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès du preneur.

#### **B. Autres cas (article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime)**

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme par suite de décès.

La résiliation par le fermier pour l'un des motifs ci-dessus peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante, si l'évènement survient 9 mois avant la fin de l'année culturale. Par contre, si l'évènement survient moins de 9 mois avant la fin de l'année culturale en cours, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

### **XI. Faculté de résiliation accordée au bailleur**

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail notamment<sup>1</sup> dans les cas suivants :

- Décès du preneur : la faculté de résiliation est réservée au bailleur lorsqu'en cas de décès, le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant-droit réunissant les conditions de participation à l'exploitation du fonds (article L.411-34 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime) ;

- Changement de destination du bien loué : le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Cette faculté s'exerce conformément aux dispositions de l'article L.411-32 du Code rural et de la pêche maritime ;

- Deux défauts de paiement des fermages persistant trois mois après mise en demeure ;

- Agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

- Cession de bail ou sous-location illicite.

Ces trois derniers cas de résiliation se font dans les conditions de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime et sont notamment subordonnés à la saisine du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

### **XII. Droit de préemption**

Lorsque la superficie des parcelles louées est supérieure à celle prévue par l'arrêté préfectoral portant application des dispositions du statut juridique du fermage dans le Bas-Rhin, conformément à l'article L.411-3 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur dispose, en cas de vente des parcelles, d'un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions définies aux articles L.412-1 à L.412-3 du Code rural et de la pêche maritime.

---

<sup>1</sup> L'ensemble des motifs donnant droit au bailleur de résilier le bail rural en cours est repris aux articles L. 411-30 et suivants du Code rural et de la pêche maritime

### **XIII. Plantations nouvelles**

#### **- Modalités de plantations**

D'un commun accord entre les parties, les terres, présentement louées et désignées à l'article I, sont destinées à être plantées en vigne par le preneur à ses frais exclusifs.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer lesdites plantations sur les parcelles faisant l'objet du bail dans les conditions suivantes :

DESIGNATION			SUPERFICIE			Conditions de plantations
Section N°	Parcelle N°	Lieu-dit et Commune	ha	a	ca	<i>Cépage/porte-greffe/tuteurage/densité de plantation/écartement des rangs/orientation</i>
<b>TOTAL</b>			<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>	

Le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables au cahier des charges des différentes appellations d'origines contrôlées concernées.

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.

#### **- Sort des autorisations de plantation**

Les autorisations de plantation, à compter du 01/01/2016, restent acquises à l'exploitant même si les travaux de plantation ont été réalisés par et à la charge du bailleur.

Les parties ont la faculté de prévoir expressément que les plantations nouvelles réalisées par le preneur sur les biens loués resteront sa propriété jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements successifs. Au terme du contrat, le preneur pourra, sans autorisation aucune, arracher ses plantations ou bien prétendre à l'indemnité au preneur sortant.

### **XIV. Indemnités au preneur sortant**

Au cas où le preneur serait pour une cause quelconque obligé de quitter les lieux, il a droit, le cas échéant, aux conditions et suivant les modalités qui sont précisées aux articles L.411-69 à L411-76 du Code rural et de la pêche maritime, à une indemnité pour les améliorations qu'il aura apportées au fonds.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi conformément à l'article L.411-72 du Code rural et de la pêche maritime.

La preuve des améliorations et des dégradations précitées pourra notamment résulter de l'état des lieux établi conformément aux stipulations du présent bail ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.



**XV. Frais d'enregistrement**

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à la charge du preneur.

**XVI. Déclaration concernant le contrôle des structures**

Monsieur / Madame / la société ..... s'engage à respecter les clauses des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et déclare déjà exploiter une superficie de ..... hectares ..... ares en dehors des biens concernés par le présent bail.

**XVII. Clause générale**

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent au statut juridique du fermage, aux arrêtés d'application subséquents en vigueur ainsi qu'aux usages locaux applicables dans le département du Bas-Rhin et qui ne sont pas contraires audit statut.

Toutes les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application du présent bail seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui tranchera.

Fait à ..... en ..... exemplaires,

Le .....

Le bailleur<sup>2</sup>

Le preneur

---

<sup>2</sup> Préciser la qualité du bailleur :

- usufruitier (dans ce cas, faire intervenir le nu-proprétaire à l'acte qui doit donner son accord pour la conclusion du bail rural),
- co-indivisaire (tous les indivisaires doivent être parties à l'acte).
- en cas de bien commun, les deux époux doivent consentir au bail.

**Annexe 2 : CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A  
FERME POUR LES LOCATIONS DE TERRAINS PLANTES EN  
VIGNE**

**XVIII. Désignation**

Entre les soussignés :

1°) Monsieur / Madame ..... (Nom, Prénoms),  
né(e) le ..... et son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom (de  
jeune fille pour Mme), Prénoms) ....., né(e) le  
....., demeurant à .....

ci-après dénommés « le bailleur »;

**ET**

2°) Monsieur / Madame ..... (Nom, Prénoms), né(e) le ..... et  
son époux(se) / partenaire lié par un pacte civil de solidarité (Nom (de jeune fille pour Mme),  
Prénoms) ....., né(e) le ....., demeurant à  
.....

ci-après dénommés « le preneur » ;

**Il a été convenu ce qui suit :**

Monsieur et Madame ..... donnent par les présentes, à titre de bail à ferme, en  
s'obligeant solidairement aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à Monsieur / Madame  
..... qui acceptent solidairement entre eux,

- Les terrains plantés en vigne ci-après désignés et cadastrés comme suit :

DESIGNATION			SUPERFICIE			Nature du cépage
Section N°	Parcelle N°	Lieu-dit et Commune	ha	a	ca	
<b>TOTAL</b>			<b>ha</b>	<b>a</b>	<b>ca</b>	

### ***XIX. Etat des lieux***

Conformément à l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties s'engagent à établir ensemble un état des lieux au moment de l'entrée en jouissance. L'état des lieux sera daté, et signé par les deux parties. Il sera annexé au contrat de bail en autant d'exemplaires que de parties.

***Pour les terrains plantés en vignes, l'état des lieux devra pour chaque parcelle faire notamment mention des éléments suivants :***

- Cépage
- AOC ...
- Nombre de plants à l'are/ha
- Ecartement
- Année de plantation
- Pourcentage/Nombre de ceps manquants
- Degré d'entretien
- Etat de production
- Etat sanitaire et végétatif
- Etat du palissage
- Autres (à convenir entre les parties)

### ***XX. Durée du bail***

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 11 Novembre 20.... pour se terminer à pareille époque de l'année 20....

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une période de 9 ans.

Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.

### ***XXI. Renouvellement du bail***

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs graves et légitimes visés à l'article L.411-53 du Code rural et de la pêche maritime, ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions énoncées ci-après, le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire.

Si le preneur n'entend pas renouveler le bail, il doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification pourra être valablement donnée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

### ***XXII. Reprise en fin de bail***

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur anticipé dans les conditions de l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans ce cas, il doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire et conformément aux dispositions de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

### ***XXIII. Reprise en cours de bail renouvelé***

Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, d'un partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés du bailleur, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites par l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **XXIV. Fermage**

Le présent bail est consenti et accepté pour un fermage fixé en €/kg.

Le fermage annuel, consenti et accepté, représente la valeur en argent de ..... kg de raisin, soit un fermage de .....€/kg.

Dans l'hypothèse où différents cépages soient plantés sur la superficie louée par le présent bail, et que les parties ne retiennent pas pour la fixation du fermage « le mélange AOC », il conviendra pour les parties de préciser le fermage de base retenu en €/kg pour chacun des cépages et de la quantité de raisin y afférent.

Nature du cépage	Fermage €/kg	Quantité de raisin retenue

Le paiement de la première année de fermage correspond au montant convenu dans ce bail. Le mécanisme d'actualisation ne s'applique qu'à compter de la deuxième année de jouissance. L'actualisation du fermage viticole se fait conformément au prix moyen pondéré, calculé en proportion des surfaces des 8 cépages, objet du dernier état statistique du CIVA. La variation des prix fait l'objet d'une publication annuelle par arrêté préfectoral.

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

#### **XXV. Charges récupérables**

L'impôt foncier est à la charge du bailleur. Toutefois, en plus du fermage défini au VII, le preneur remboursera au bailleur, sur la base d'un justificatif, les taxes et charges afférentes aux biens loués et que la loi ou les usages locaux mettent à la charge des preneurs à savoir :

- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture,
- un cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties portant sur les biens pris à bail,
- la totalité des cotisations versées à la Caisse d'Assurance Accidents Agricoles.

(supprimé : - les cotisations pour le budget annexe des prestations sociales agricoles lorsque les biens loués y sont soumis)

Le bailleur ristournera au preneur, conformément à l'article L.411-24 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, les dégrèvements qui lui sont destinés.

Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales ou imposés par une personne morale de droit public réalisés par le bailleur (notamment dans le cadre d'une association syndicale ou d'une association foncière), le fermage du bail en cours pourra être majoré sous forme d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des baux ruraux (articles R.411-8 et R.411-9 du Code rural et de la pêche maritime).

#### **XXVI. Charges et conditions**

Le présent bail est fait aux clauses 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.

## **F. Usage et entretien des biens loués**

### *1. Le preneur devra jouir des biens loués de manière raisonnable*

Il ne devra commettre ni souffrir qu'il soit commis de dégâts ou de dégradations aux biens affermés. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées et devra prévenir le bailleur, dans les meilleurs délais, de tout ce qui pourrait avoir lieu sous peine de dommages et intérêts, conformément à l'article L.411-26 du Code rural et de la pêche maritime.

### *2. Le preneur devra par ailleurs :*

- réparer et entretenir les ponts et les chemins d'accès à la ferme et aux biens loués ;
- entretenir, fumer, tailler la vigne en temps et saisons convenables, le tout selon les usages locaux ;
- protéger la vigne contre les ennemis des cultures ;
- entretenir et remplacer les fils et piquets détériorés par sa faute au cours des travaux ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr par sa faute ;
- élaguer les arbres ou haies situés sur la parcelle louée. Le preneur pourra utiliser à son profit les produits de l'élagage.

### *3. Le bailleur devra :*

- remplacer les fils de fer et les piquets dégradés pour cause de vétusté ;
- remplacer les ceps qui viendraient à périr pour cause de vétusté.

## **G. Assurances, impôts et charges**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie à ses frais pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, ainsi que les risques locatifs et il devra justifier, à première demande du propriétaire, des polices d'assurance et du paiement des primes.

En cas de sinistre, il sera fait application de l'article L.411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

## **H. Obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations**

En vertu de l'article 1719-4° du code civil, le bailleur est obligé d'assurer la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du bail. En cas de replantation partielle ou totale, le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables figurant dans le cahier des charges des différentes appellations d'origines contrôlées.

## **I. Cessions et sous-locations**

### *3. Cessions et sous-locations*

Toute cession du bail est interdite, sauf si elle est consentie, avec l'agrément écrit du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur majeurs ou émancipés. A défaut d'agrément écrit du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

Toute sous-location est interdite.

### *4. Mise à disposition*

Conformément à l'article L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur membre d'une société à objet principalement agricole pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens loués à condition d'en informer par écrit le bailleur.

Si le preneur adhère à un groupement d'exploitation en commun, il pourra faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens loués pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail à condition d'en informer par écrit le bailleur.



Le preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

#### **J. Destination des biens loués**

Le preneur ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

### **XXVII. Faculté de résiliation réservée au preneur**

#### **A. Décès du preneur (article L.411-34 du Code rural et de la pêche maritime)**

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou descendants participant à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants-droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès du preneur.

#### **B. Autres cas (article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime)**

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme par suite de décès.

La résiliation par le fermier pour l'un des motifs ci-dessus peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante, si l'évènement survient 9 mois avant la fin de l'année culturale. Par contre, si l'évènement survient moins de 9 mois avant la fin de l'année culturale en cours, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

### **XXVIII. Faculté de résiliation accordée au bailleur**

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail notamment<sup>3</sup> dans les cas suivants :

- Décès du preneur : la faculté de résiliation est réservée au bailleur lorsqu'en cas de décès, le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant-droit réunissant les conditions de participation à l'exploitation du fonds (article L.411-34 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime) ;

- Changement de destination du bien loué : le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Cette faculté s'exerce conformément aux dispositions de l'article L.411-32 du Code rural et de la pêche maritime ;

- Deux défauts de paiement des fermages persistant trois mois après mise en demeure ;

- Agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

- Cession de bail ou sous-location illicite.

Ces trois derniers cas de résiliation se font dans les conditions de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime et sont notamment subordonnés à la saisine du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

### **XXIX. Droit de préemption**

Lorsque la superficie des parcelles louées est supérieure à celle prévue par l'arrêté préfectoral portant application des dispositions du statut juridique du fermage dans le Bas-Rhin, conformément à l'article L.411-3 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur dispose, en cas de vente des parcelles, d'un droit de préemption qui s'exerce dans les conditions définies aux articles L.412-1 à L.412-3 du Code rural et de la pêche maritime.

<sup>3</sup> L'ensemble des motifs donnant droit au bailleur de résilier le bail rural en cours est repris aux articles L. 411-30 et suivants du Code rural et de la pêche maritime

### **XXX. Indemnités au preneur sortant**

Au cas où le preneur serait pour une cause quelconque obligé de quitter les lieux, il a droit, le cas échéant, aux conditions et suivant les modalités qui sont précisées aux articles L.411-69 à L.411-76 du Code rural et de la pêche maritime, à une indemnité pour les améliorations qu'il aura apporté au fonds.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi conformément à l'article L.411-72 du Code rural et de la pêche maritime.

La preuve des améliorations et des dégradations précitées pourra notamment résulter de l'état des lieux établi conformément aux stipulations du présent bail ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

### **XXXI. Sort des droits de plantation**

Les droits de plantation attachés aux parcelles faisant l'objet du présent bail, plantées en vigne au 01/01/2016, qui ont été acquis sous couvert de la réglementation des droits de plantations, et non pas du système des autorisations de plantation, restent acquis au bailleur en fin de bail sauf stipulation écrite contraire entre les parties.

### **XXXII. Frais d'enregistrement**

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à la charge du preneur.

### **XXXIII. Déclaration concernant le contrôle des structures**

Monsieur / Madame / la société ..... s'engage à respecter les clauses des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et déclare déjà exploiter une superficie de ..... hectares ..... ares en dehors des biens concernés par le présent bail.

### **XXXIV. Clause générale**

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent au statut juridique du fermage, aux arrêtés d'application subséquents en vigueur ainsi qu'aux usages locaux applicables dans le département du Bas-Rhin et qui ne sont pas contraires audit statut.

Toutes les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application du présent bail seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui tranchera.

Fait à ..... en ..... exemplaires,

Le .....

Le bailleur<sup>4</sup>

Le preneur

<sup>4</sup> Préciser la qualité du bailleur :

- usufruitier (dans ce cas, faire intervenir le nu-propiétaire à l'acte qui doit donner son accord pour la conclusion du bail rural),
- co-indivisaire (tous les indivisaires doivent être parties à l'acte).
- en cas de bien commun, les deux époux doivent consentir au bail.

