

## PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

Service Économie agricole

Le préfet de Saône-et-Loire,  
chevalier de la Légion d'honneur,  
chevalier de l'ordre national du Mérite

**ARRÊTÉ N° 71-2019-11-04-004**

### **publiant le contrat-type de bail à ferme viticole et le contrat-type de bail à vigneronnage en vigueur pour le département de Saône-et-Loire**

**Vu** le Code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411.11,  
**Vu** la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010,  
**Vu** le décret du Président de la République du 2 août 2017, portant nomination de M. Jérôme Gutton en qualité de préfet de Saône-et-Loire,  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 06-3277 du 10 novembre 2006 portant fixation des valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation viti-vinicole dans le département de Saône-et-Loire,  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°71-2018-11-08-005 du 8 novembre 2018 publiant le contrat type de bail à ferme viticole et le contrat-type de bail à vigneronnage pour le département de Saône-et-Loire,  
**Vu** l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de Saône- et-Loire le 24 octobre 2019,

**Sur** proposition de M. le directeur départemental des territoires,

**Sur** proposition de M. le secrétaire général de la préfecture,

### ARRÊTE

**Article 1 :** À compter de la publication du présent arrêté, le contrat-type de bail à ferme viticole et le contrat-type de bail à vigneronnage en vigueur pour le département de Saône-et-Loire sont ceux qui figurent en annexes 1 & 2.

**Article 2 :** L'arrêté préfectoral n°71-2018-11-08-005 du 8 novembre 2018 publiant le contrat type de bail à ferme viticole et le contrat-type de bail à vigneronnage pour le département de Saône-et-Loire est abrogé.

**Article 3 :** M. le secrétaire général de la préfecture et M. le directeur départemental des territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Saône-et-Loire.

Fait à Mâcon,  
le 04 NOV. 2019

Le préfet

Pour le préfet,  
le secrétaire général de la  
préfecture de Saône-et-Loire

David-Anthony DELAVOËT

# CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME VITICOLE

Applicable dans le département de Saône-et-Loire

Le contrat de fermage concernant la vigne en Saône-et-Loire s'applique généralement à des parcelles de vignes en rapport, ou des terres à vignes à planter, exploitées par des viticulteurs, lesquels sont parfois eux-mêmes propriétaires.

Il peut comporter éventuellement la jouissance de bâtiments d'habitation et/ou d'exploitation.

Ce vignoble représente une catégorie de culture spéciale pérenne que caractérisent notamment l'importance des frais de constitution, la durée de la période d'improductivité qui suit la plantation et des soins particuliers ou spéciaux.

Tout contrat de fermage sera rédigé par écrit. La durée ne peut être inférieure à 9 ans. De plus, il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail.

Les dispositions et conditions du présent contrat-type de bail à ferme viticole applicable pour l'ensemble du territoire du département de Saône-et-Loire sont fixés comme suit :

## **ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

(1) Mlle, Mme, M. Demeurant

Mlle, Mme, M. Demeurant

BAILLEURS\* d'une part,

**ET**

(1) Mlle, Mme, M. Demeurant

Mlle, Mme, M. Demeurant

PRENEURS\*\* d'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **I - OBJET DU BAIL**

(1) Mlle, Mme, M. et (1) Mlle, Mme, M.

remet (tent) à bail à ferme à :

(1) Mlle, Mme, M. et (1) Mlle, Mme, M.

qui acceptent conjointement et solidairement les immeubles suivants, parfaitement connus du preneur et dont la désignation suit.

(1) Rayer la mention inutile

(2) Faire apparaître s'il y a lieu le nu-propriétaire et l'usufruitier

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

\*\* Preneur : exploitant locataire



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

Référence (1, 2, 3 ...)	Commune	Section	N° de parcelle	Nature du bâtiment	Surface (m <sup>2</sup> )	Catégorie *

\* Se reporter à l'arrêté préfectoral en vigueur, fixant les valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation viti-vinicole dans le département de Saône-et-Loire

## 1-3. Autre (s) exploitation (s) du preneur

En outre, le preneur déclare exploiter par ailleurs une surface de ..... ha, dont vignes ..... ha (préciser les surfaces plantées par appellation dans le tableau ci-dessous) et de .....ha de .....(pré, céréales, verger....).

appellation	surface

## ARTICLE 2 - Etat des lieux

Conformément aux dispositions des articles L.411-3 et L.411-4 du Code Rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement à frais communs dans le mois qui précède ou celui qui suit la date de l'entrée en jouissance. Celle-ci a lieu habituellement le 11 novembre.

L'état des lieux comporte la visite effective de chaque parcelle et de chaque bâtiment.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière dispose, à compter du jour de la réception, de 2 mois pour faire des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un autre état des lieux doit être effectué à la sortie.

## **II - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir le 11 novembre 20....., pour se terminer le 10 novembre 20..... Il est renouvelable par tacite reconduction pour une période minimum de 9 ans.

## **III - CONTINUATION OU CESSION DU BAIL**

### **ARTICLE 3 - Cession du bail**

Toute cession de bail et toute sous-location, même partielle, des biens en faisant l'objet sont interdites au preneur.

Toutefois et par exception, le preneur pourra, avec l'agrément du bailleur ou à défaut l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, céder son droit au présent bail à son conjoint ou à un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, ou les y associer en qualité de co-preneurs, conformément aux dispositions de l'article L.411-35 du Code Rural.

### **ARTICLE 4 - Adhésion à une société civile d'exploitation agricole**

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société d'exploitation agricole, à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément écrit du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier (art L 411-38, al. 1er.)

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

En outre, le preneur doit se mettre en conformité avec le contrôle des structures.

L'avis adressé au bailleur devra, à peine de nullité, se conformer aux conditions de l'article L.411-37, al 2. du Code Rural.

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

## **ARTICLE 5 - Décès**

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 dernières années qui ont précédé le décès.

Les ayants droits du preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois qui suivent le décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées à l'avant-dernier paragraphe.

La résiliation interviendra à la fin de l'année culturale qui suit le décès, sauf si celui-ci intervient plus de 9 mois avant la fin de l'année culturale ; les ayants droits ont alors le choix de la résiliation à la fin de l'année culturale du décès ou la fin de l'année culturale suivante conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural.

## **ARTICLE 6 - Fin du bail**

Celle des parties qui ne voudrait pas renouveler le bail devra en donner préavis à l'autre, 18 mois au moins avant son expiration. Le congé devra être notifié :

- en ce qui concerne le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) ;
- en ce qui concerne le bailleur par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) suivant les prescriptions de l'article L.411-47 du Code Rural.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur devra :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les références du ou des bénéficiaires de la reprise ;
- reproduire les termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.411-54 du Code Rural, prévoyant que le congé peut être déféré par le preneur devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, dans un délai de 4 mois, à compter de sa réception, sous peine de forclusion.

Faute de préavis, dans les conditions ci-dessus indiquées, il s'opérera une tacite reconduction du bail de 9 ans, pour les fonds autres que ceux visés à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L.411-3 du Code Rural.

## **ARTICLE 7 - Résiliation en cours de bail**

Est expressément accordée au bailleur, la faculté de reprendre les biens loués à la fin de la 6<sup>ème</sup> année du bail renouvelé et des baux qui suivront, au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées par les articles L.411-6, L.411-58 et suivants du Code Rural.

Dans le cas de résiliation en cours de bail, le bailleur devra notifier congé au preneur 2 ans au moins à l'avance, par acte extra-judiciaire suivant les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural, rappelées ci-dessus dans le paragraphe concernant la notification du congé donné par le bailleur qui ne voudrait pas renouveler le bail.

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 permanente, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensable au travail de la ferme, par suite de décès, lorsque enfin, le preneur a acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même. Dans tous les cas ci-dessus visés, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées par les articles L.411-33 et L.411-34 du Code Rural.

Le bailleur peut en outre, et à tout moment, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, demander la résiliation du bail en cours au motif que les agissements du preneur sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et susceptibles d'entraîner le dépérissement du vignoble, notamment par défaut d'entretiens appropriés ou de traitements, ou s'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation, et ce conformément aux dispositions de l'article L.411-27 du Code Rural.

#### **ARTICLE 8 - Droits du conjoint**

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement, sans préjudice de l'application de l'article 217 du Code Civil.

### **IV - CHARGES ET CONDITIONS**

#### **ARTICLE 9 - Direction de l'exploitation**

L'exploitant preneur a la responsabilité de l'exploitation mise à sa disposition. Il en assure la conduite quotidienne dans le respect des conditions de production de l'appellation. Les arrachages et les plantations ne peuvent être exécutés que d'un commun accord.

#### **ARTICLE 10 - Conservation de la propriété**

Le preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir, dans les meilleurs délais, le propriétaire des usurpations et empiètements qui peuvent être commis sur les fonds. S'il a connaissance de délits commis sur la propriété, il en informera également le bailleur.

## ARTICLE 11 - Engagement des parties

### 11-1. Engagements du bailleur

Le bailleur s'engage :

111-1. À faire entretenir les constructions closes et couvertes et à faire les réparations réputées non locatives.

111-2. À pourvoir les bâtiments d'habitation du confort pour répondre aux normes minimales d'habitabilité prévues par le décret 2002-120 du 31 janvier 2002.

111-3. À prendre à ses frais pour les plantations de vignes les fournitures extérieures qui consistent actuellement en :

- travail mécanique de déracinage, s'il y a lieu, défonçage ;
- désinfection du sol ou dévitalisation, si nécessaire ;
- aménagement du sol et drainage, si nécessaire ;
- fourniture de greffes soudées (au cas où le preneur, en accord avec le bailleur, ferait les plants, une indemnité compensatrice lui serait donnée) ;
- analyse de sol ;
- amendements et fumures de fonds, si nécessaire ;
- matériaux de palissage normaux pour la région considérée ;
- frais de dossiers administratifs.

Dans le cas d'extension ou de création des plantations, et uniquement dans ce cas, les frais de main d'œuvre pour les 1<sup>ère</sup>, les 2<sup>ème</sup> feuilles seront pris en charge par le bailleur par le versement d'une indemnité payée à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux. À défaut d'accord sur les frais réels, cette indemnité se fera sur la base à l'ha de 500 heures pour la 1<sup>ère</sup> année, 400 heures pour la 2<sup>ème</sup> année, calculées sur le prix horaire correspondant au coefficient niveau 3 échelon 1 de la convention collective du 1<sup>er</sup> janvier 1977 modifié par l'avenant n°96 du 04/04/2002 étendue par l'arrêté ministériel du 3/12/2002, concernant les salariés agricoles de Saône-et-Loire, augmenté de la part patronale des charges sociales qui serait due sur un salaire équivalent.

Dans le cas de plantations de renouvellement, la main d'œuvre est à la charge du preneur, en application de l'article L.411-71 du Code Rural, sans préjuger du règlement de sortie de bail. Toutefois, en cas de départ et de non reprise des ayants-droits, il pourra se faire rembourser par le bailleur les frais de main d'œuvre faite par lui sur les replantations n'ayant pas bénéficié de 2 années de production en AOC. S'il a bénéficié d'une seule année de production en AOC, l'indemnité serait réduite de moitié.

111-4. À procéder au remplacement à ses frais des ceps manquants isolément (rebrochage) par du matériel végétal de même nature, jusqu'à la fin de la 40<sup>ème</sup> année de plantation, la part restante des frais (matériel non-végétal et main d'œuvre) étant assumée par le fermier.

111-5. À supporter ses parts d'assurance suivant la législation en vigueur (responsabilité civile, incendie, recours,...).

## **11-2. Engagements du preneur**

Le preneur s'engage :

**112-1.** À habiter les bâtiments du domaine par lui-même et par sa famille, conformément à l'article L 411-59 du Code Rural, sans pouvoir céder ses droits au présent bail, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

À défaut d'accord par le bailleur, la cession pourra être autorisée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

**112-2.** À conserver les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation dans l'état reconnu par l'état des lieux, les changements éventuels ne pouvant avoir lieu qu'en application de la procédure prévue par l'article L.411-73 du Code Rural. Le preneur souffrira de la gêne de toutes les réparations, grosses ou menues, et de toute reconstruction qui, durant le bail, deviendraient nécessaires à l'entretien des bâtiments d'exploitation ou d'habitation.

À assurer les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté de la construction, ni par son vice, ni par force majeure et à informer le bailleur de toutes les réparations réputées non locatives.

**112-3.** À prendre en charge :

- en totalité les frais d'exploitation (matériel, main d'œuvre) ;
- les fournitures extérieures nécessaires à l'entretien de la vigne (matériaux nécessaires à l'entretien du palissage, produits phytosanitaires, engrais, amendements, etc ...).

**112-4.** Durant les 40 premières années de plantation, à procéder au remplacement, à ses frais, des ceps manquants (rebrochage) par du matériel végétal de même nature, à l'exception des frais d'achat de plants qui sont à la charge du bailleur . Durant cette période, et au-delà, en cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 25 % de manquants (pour cause de maladie incurable ou d'accident climatique) les parties ne seront pas tenues de prendre en charge les manquants pendant une durée de 3 ans. D'un commun accord, bailleur et preneur devront décider de l'avenir de la parcelle.

**112-5.** À tailler les vignes sans les surcharger et dans les normes des textes régissant les conditions de production.

**112-6.** À maintenir les vignes, les terres et les prés en bon état, à observer régulièrement l'ordre des assolements suivant l'usage, à tenir les fossés bien curés et égouttés, à maintenir les charrois en bon état sauf en cas exceptionnel lié à une calamité agricole ou un accident climatique, ainsi que les chemins desservant le fermage, à veiller aux limites du fonds et aux bornes, et à respecter les chartes de l'érosion (têtières, murets, etc.).

**112-7.** À ne couper aucun arbre sans accord du bailleur, sauf dans les cas prévus à l'article L.411-28 du Code Rural.

112-8. À prendre en charge les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties, et des taxes foncières sur les propriétés

non bâties, portant sur les biens pris à bail. À défaut d'accord amiable entre les parties cette fraction est fixée à 1/5<sup>ème</sup>. Le preneur doit également rembourser au bailleur la moitié de l'imposition destinée aux Chambres d'Agriculture, y compris les frais de rôle. Cette somme est due à la date limite de paiement du fermage.

Le preneur devra rembourser en totalité au bailleur la taxe d'ordures ménagères afférente à la maison d'habitation présente au bail. Dans le cas où le preneur n'occupe pas la maison d'habitation, avec l'accord écrit du bailleur, cette taxe n'est pas due.

Le preneur devra assurer par lui-même son matériel, son mobilier et sa responsabilité civile familiale et professionnelle et éventuellement sa récolte.

En cas de dégrèvement d'impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement devra profiter au preneur.



### 13-3. Vignes en production

Seul le vin sera retenu comme base pour le calcul du fermage des vignes en production.

Le fermage sera payé en chèque, ou éventuellement en espèces, au bailleur ou toute personne qu'il aura désignée pour le représenter.

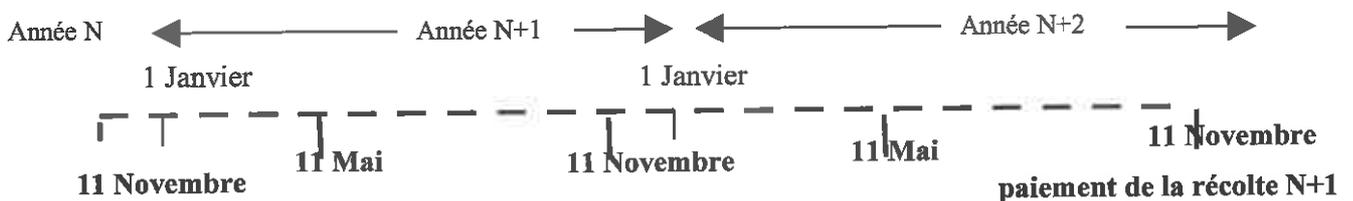
Le montant du fermage pourra être réglé en nature pour tout ou partie (vin uniquement). Dans ce cas, le preneur assurera la mise à disposition du vin dès qu'il sera agréé et s'oblige à livrer la quantité de vin convenue au domicile du bailleur entre le ..... et le ..... de l'année suivant chacune des récoltes à venir.

En cas d'impossibilité de fournir du vin pour cause de destruction de la récolte ou de non agrément, le fermage sera obligatoirement payé en chèque ou en espèces.

Dans le cas d'un règlement en chèque ou en espèces, le paiement à l'échéance de l'année culturale (N+1) interviendra normalement à l'échéance de l'année suivante (N+2) et sera calculé d'après les cours fixés par l'arrêté préfectoral du département où sont localisées les vignes, pour les vins et le millésime concernés.

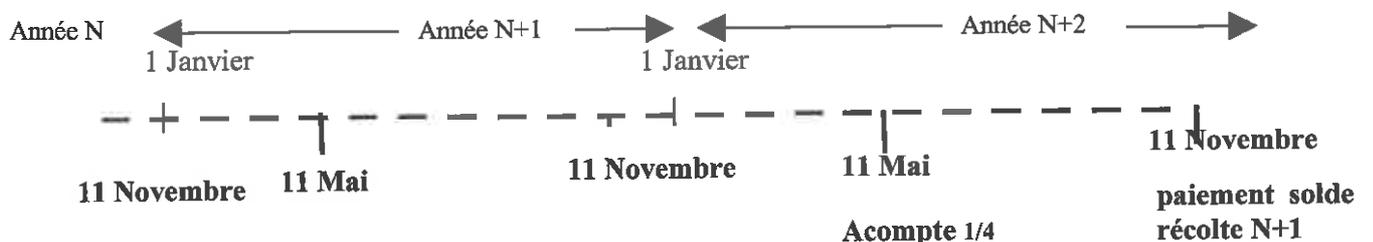
Le paiement du premier terme devra avoir lieu le 11 novembre de l'année (N+2)

.....



Au gré des parties et d'un commun accord, le paiement pourra être échelonné selon les deux options suivantes :

**Option 1** : soit par le versement d'un acompte d'un quart au 11 mai (N+2) précédant l'échéance normale et le solde au 11 novembre (N+2) ;



**Option 2** : soit par fractionnement libre avec un versement du solde au 11 novembre de l'année N+2

Le paiement du premier acompte devra avoir lieu alors le 11 mai de l'année :

.....

En cas de non connaissance du prix du millésime aux termes fixés, les calculs seront établis sur les bases du millésime précédent avec un réajustement ultérieur dès parution du prix du fermage du millésime considéré.

Les quantités servant de base au calcul des fermages pour les vignes en production sont définies par un pourcentage du rendement annuel maximum de l'appellation. Ce pourcentage, indiqué dans le tableau ci-après, sera compris entre le minima et le maxima précisés dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des vignes et des bâtiments viti-vinicoles en vigueur dans le département de Saône-et-Loire.

### Pourcentage de fermage convenu entre les parties :

Appellation	Pourcentage de fermage* compris entre 13 et 23,5 %

\* Se reporter à l'arrêté préfectoral en vigueur, fixant les minima et maxima des valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation viti-vinicole dans le département de Saône-et-Loire

**N.B :** Pour information, un exemple de valeurs de pourcentage de fermage en hectolitres par hectare est donné en annexe I

Dans le cas d'une résiliation judiciaire, le fermage deviendra exigible dès que la décision de justice prononçant la résiliation du bail sera devenue définitive.

#### **13-4. Terre à vigne**

À partir de la date de plantation et durant la période où la vigne ne bénéficie pas de l'appellation, la valeur locative sera fixée sur la base des valeurs locatives applicables en polyculture telles qu'elles ont été fixées par arrêté préfectoral.

Il en est de même pendant la période de repos du terrain entre l'arrachage et la reconstitution de la vigne.

#### **ARTICLE 14 - Contrôle 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 15 - Plantations nouvelles**

Toute plantation nouvelle devra être autorisée préalablement par le bailleur.

### **15-1. Sort des droits de plantation en fin de bail**

Conformément aux dispositions des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, les parties conviennent que le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

D'un commun accord entre les parties, il est possible de déroger par écrit à la clause ci-dessus.

### **15-2. Indemnisation des travaux de plantation réalisés par le preneur**

Au cas où, par convention expresse avec accord écrit du propriétaire, le preneur prendrait en charge la plantation de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, il sera tenu au paiement d'un fermage basé sur 80 % de la valeur locative minimum déterminée par l'arrêté préfectoral fixant le montant des fermages viticoles dans le département de Saône-et-Loire.

Cette disposition s'appliquera pour une durée de 25 années à partir de la plantation et pour un même fermier.

Par ailleurs, dans ce cas, il est conseillé de procéder par bail authentique à long terme.

Cette indemnisation forfaitaire viendra en remboursement des investissements du preneur, qui pourra bénéficier d'un complément d'indemnité selon la législation en vigueur à la fin du bail, s'il peut faire la preuve de l'insuffisance du forfait ci-dessus.

## **ARTICLE 16 - Enregistrement et assujettissement à la T.V.A.**

### **16-1. Enregistrement simple**

L'une ou l'autre des parties pourra enregistrer le bail à ses frais

### **16-2. Assujettissement à la T.V.A.**

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la T.V.A. conformément à l'article 260-6 du code général des impôts.

A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la T.V.A. ainsi que ce dernier lui en a justifié. En conséquence, le présent bail sera enregistré et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais.

Les parties précisent que la charge imposée au preneur au titre du fermage afférent au bâtiment d'habitation est évaluée à ..... par an. Cette fraction du fermage n'est pas assujettie à la TVA.

**ARTICLE 17 - Frais**

Tous les frais afférents au bail sont supportés par le preneur.

Fait en 3 exemplaires (1) A..... le .....20....

Signature des parties (2)

- (1) Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail
- (2) Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »
- (2) La signature de tous les usufruitiers ainsi que de tous les nu-proprétaires est indispensable.
- (2) La signature de tous les co-preneurs est indispensable.
- (2) La signature des 2 époux est indispensable s'il s'agit de biens de la communauté.

# ANNEXE I

## Contrat-type de bail à ferme viticole dans le département de Saône-et-Loire

### Exemple de valeurs de pourcentage de fermage en hectolitre par hectare

A titre indicatif, pour l'année 2017, la valeur du pourcentage de fermage fixé par les parties équivaut à la valeur d'hectolitre/ha suivante :

Appellation	Rendement annuel maximum autorisé (récolte 2016) en hl/ha	Pourcentage de fermage * fixé par les parties	Location en hectolitre/ha
Moulin à vent	52	20%	10,4
Mâcon rouge	64	15%	9,6
Saint-Véran	64	20%	12,8

\* Se reporter à l'arrêté préfectoral en vigueur, fixant les valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation viti-vinicole dans le département de Saône-et-Loire



# CONTRAT-TYPE DE BAIL A VIGNERONNAGE

Applicable dans le département de Saône-et-Loire

Le vigneronnage est un métayage de type spécial qui s'applique à une exploitation agricole comprenant des terres avec ou sans bâtiments d'habitation et d'exploitation, dont la culture principale est la vigne.

Tout contrat de vigneronnage sera rédigé par écrit. La durée ne peut être inférieure à 9 ans. De plus, il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail.

Les dispositions et conditions du présent contrat-type de bail à vigneronnage applicable pour l'ensemble du territoire du département de Saône-et-Loire sont fixés comme suit :

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

(1) Mlle, Mme, M. Demeurant

Mlle, Mme, M. Demeurant

BAILLEURS\* d'une part,

ET

(1) Mlle, Mme, M. Demeurant

Mlle, Mme, M. Demeurant

PRENEURS\*\* d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

## I - OBJET DU BAIL

(1) Mlle, Mme, M. et (1) Mlle, Mme, M.

remet(tent) à bail à ferme à :

(1) Mlle, Mme, M. et (1) Mlle, Mme, M.

qui acceptent conjointement et solidairement les immeubles suivants, parfaitement connus du preneur et dont la désignation suit.

(1) Rayer la mention inutile

(2) Faire apparaître s'il y a lieu le nu-propiétaire et l'usufruitier

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

\*\* Preneur : exploitant locataire



### Autre (s) exploitation (s) du preneur

En outre, le preneur déclare exploiter par ailleurs une surface de ..... ha, dont vignes ..... ha (préciser les surfaces plantées par appellation dans le tableau ci-dessous) et de .....ha de .....(pré, céréales, verger....).

appellation	surface

### **ARTICLE 2 - Etat des lieux**

Conformément aux dispositions des articles L.411-3 et L.411-4 du Code Rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement à frais communs dans le mois qui précède ou celui qui suit la date de l'entrée en jouissance. Celle-ci a lieu habituellement le 11 novembre.

L'état des lieux comporte la visite effective de chaque parcelle et de chaque bâtiment.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière dispose, à compter du jour de la réception, de 2 mois pour faire des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Un autre état des lieux doit être effectué à la sortie.

L'état des lieux précisera expressément si l'exploitation mise à la disposition du preneur comprend l'équipement suffisant ne laissant au preneur que l'obligation de posséder le matériel de culture et la vaisselle vinaire pour stocker sa part de récolte. Il précisera l'existence éventuelle de droits de replantation et leur date extrême d'utilisation.

## **II - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir le 11 novembre 20...., pour se terminer le 10 novembre 20..... Il est renouvelable par tacite reconduction pour une période minimum de 9 ans.

### **III - CONTINUATION OU CESSION DU BAIL**

#### **ARTICLE 3 - Cession du bail**

Toute cession de bail et toute sous-location, même partielle, des biens en faisant l'objet sont interdites au preneur.

Toutefois et par exception, le preneur pourra, avec l'agrément du bailleur ou à défaut l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, céder son droit au présent bail à son conjoint ou à un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, ou les y associer en qualité de co-preneurs, conformément aux dispositions de l'article L.411-35 du Code Rural.

#### **ARTICLE 4 - Adhésion à une société civile d'exploitation agricole**

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société d'exploitation agricole, à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément écrit du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier (art L 411-38, al. 1er.)

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

En outre, le preneur doit dans les 6 mois qui suivent la mise à disposition, se mettre, en conformité avec le contrôle des structures.

L'avis adressé au bailleur devra, à peine de nullité, se conformer aux conditions de l'article L.411-37, al 2. du Code Rural.

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

#### **ARTICLE 5 - Décès**

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 dernières années qui ont précédé le décès.

Les ayants droits du preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois qui suivent le décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées à l'avant-dernier paragraphe.

La résiliation interviendra à la fin de l'année culturale qui suit le décès, sauf si celui-ci intervient plus de 9 mois avant la fin de l'année culturale ; les ayants droits ont alors le choix de la résiliation à la fin de l'année culturale du décès ou la fin de l'année culturale suivante conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural.

## **ARTICLE 6 - Fin du bail**

Celle des parties qui ne voudrait pas renouveler le bail devra en donner préavis à l'autre, 18 mois au moins avant son expiration. Le congé devra être notifié :

- en ce qui concerne le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) ;
- en ce qui concerne le bailleur par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) suivant les prescriptions de l'article L.411-47 du Code Rural.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur devra :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les références du ou des bénéficiaires de la reprise ;
- reproduire les termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.411-54 du Code Rural, prévoyant que le congé peut être déféré par le preneur devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, dans un délai de 4 mois, à compter de sa réception, sous peine de forclusion.

Faute de préavis, dans les conditions ci-dessus indiquées, il s'opérera une tacite reconduction du bail de 9 ans, pour les fonds autres que ceux visés à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L.411-3 du Code Rural.

## **ARTICLE 7 - Résiliation en cours de bail**

Est expressément accordée au bailleur, la faculté de reprendre les biens loués à la fin de la 6<sup>ème</sup> année du bail renouvelé et des baux qui suivront, au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées par les articles L.411-6, L.411-58 et suivants du Code Rural.

Dans le cas de résiliation en cours de bail, le bailleur devra notifier congé au preneur 2 ans au moins à l'avance, par acte extra-judiciaire suivant les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural, rappelées ci-dessus dans le paragraphe concernant la notification du congé donné par le bailleur qui ne voudrait pas renouveler le bail.

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 permanente, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensable au travail de la ferme, par suite de décès, lorsque enfin, le preneur a acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même. Dans tous les cas ci-dessus visés, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées par les articles L.411-33 et L.411-34 du Code Rural.

Le bailleur peut en outre, et à tout moment, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, demander la résiliation du bail en cours au motif que les agissements du preneur sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et susceptibles d'entraîner le dépérissement du vignoble, notamment par défaut d'entretiens appropriés ou de traitements, ou s'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation, et ce conformément aux dispositions de l'article L.411-27 du Code Rural.

#### **ARTICLE 8 - Droits du conjoint**

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement, sans préjudice de l'application de l'article 217 du Code Civil.

### **IV - CHARGES ET CONDITIONS**

#### **ARTICLE 9 - Direction de l'exploitation**

L'exploitant preneur a la responsabilité de l'exploitation mise à sa disposition. Il en assure la conduite quotidienne dans le respect des conditions de production de l'appellation. Les arrachages et les plantations ne peuvent être exécutés que d'un commun accord.

Toutefois, compte-tenu des investissements réalisés par le bailleur sur le fonds et de sa contribution aux frais de fonctionnement, le bailleur participera à la définition des orientations de l'entreprise sur laquelle il garde un droit de contrôle. Il pourra exiger la communication des factures et documents administratifs relatifs à l'exercice, permettant de suivre et d'apprécier si les orientations définies en commun sont bien réalisées.

#### **ARTICLE 10 - Conservation de la propriété**

Le preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir, dans les meilleurs délais, le propriétaire des usurpations et empiètements qui peuvent être commis sur les fonds. S'il a connaissance de délits commis sur la propriété, il en informera également le bailleur.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

## ARTICLE 11 - Engagement des parties

Le présent bail est caractérisé par la réciprocité des engagements de même nature entre les parties.

Le bailleur et le preneur contribuent l'un et l'autre à l'exploitation par les apports et les charges qui incombent à chacun. Le détail ci-après des engagements qu'ils devront contracter l'un envers l'autre à cet effet n'étant pas limitatif, il sera complété si nécessaire par les usages locaux.

### **11-1. Engagements du bailleur**

Le bailleur s'engage :

**111-1.** À faire entretenir les constructions closes et couvertes et à faire les réparations réputées non locatives.

**111-2.** À pourvoir les bâtiments d'habitation du confort pour répondre aux normes minimales d'habitabilité prévues par le décret 2002-120 du 31 janvier 2002.

**111-3.** À mettre à disposition du preneur et assurer la maintenance de l'ensemble des bâtiments d'exploitation, du matériel nécessaire à la vinification de la production des vignes données à bail, y compris bennes et baignoires (moyens privés ou coopératifs), à l'exception du matériel vinaire nécessaire au stockage des vins du preneur.

**111-4.** À prendre en charge les frais nécessaires à la vinification à l'exception des produits œnologiques et des analyses qui seront répartis au prorata de la part de chaque partie.

**111-5.** À prendre à ses frais pour les plantations de vignes les fournitures extérieures qui consistent actuellement en :

- travail mécanique de déracinage, s'il y a lieu, défonçage
- désinfection du sol ou dévitalisation, si nécessaire
- aménagement du sol et drainage, si nécessaire
- fourniture de greffes soudées (au cas où le preneur, en accord avec le bailleur, ferait les plants, une indemnité compensatrice lui serait donnée)
- analyse de sol
- amendements et fumures de fonds, si nécessaire
- matériaux de palissage normaux pour la région considérée
- frais de dossiers administratifs

Dans le cas d'extension ou de création des plantations, et uniquement dans ce cas, les frais de main d'œuvre pour les 1<sup>ère</sup>, les 2<sup>ème</sup> feuilles seront pris en charge par le bailleur et payés à la fin de l'année culturale au cours de laquelle auront été réalisés les travaux. A défaut d'accord sur les frais réels, cette prise en charge se fera sur la base à l'ha de 500 heures pour la 1<sup>ère</sup> année, 400 heures pour la 2<sup>ème</sup> année, calculées sur le prix horaire correspondant au coefficient niveau 3 échelon 1 de la convention collective du 1<sup>er</sup> janvier 1977 modifiée par l'avenant n°96 du 04/04/2002 étendue par l'arrêté

ministériel du 3/12/2002, concernant les salariés agricoles de Saône-et-Loire, augmenté de la part patronale des charges sociales qui serait due sur un salaire équivalent.

Dans le cas de plantations de renouvellement, la main d'œuvre est à la charge du preneur, en application de l'article L.411-71 du Code Rural, sans préjuger du règlement de sortie de bail. Toutefois, en cas de départ et de non reprise des ayants-droits, il pourra se faire rembourser par le bailleur les frais de main d'œuvre faite par lui sur les replantations n'ayant pas bénéficié de 2 années de production en AOC. S'il a bénéficié d'une seule année de production en AOC, l'indemnité serait réduite de moitié.

**111-6** À procéder au remplacement à ses frais des ceps manquants isolément (rebrochage) par du matériel végétal de même nature, jusqu'à la fin de la 40<sup>ème</sup> année de plantation, la part restante des frais (matériel non-végétal et main d'oeuvre) étant assumée par le fermier.

**111-7** À participer aux frais de vendange en versant au preneur une indemnité calculée de la manière suivante, définie entre les parties :

- vendange manuelle : par pièce de vin récoltée sur l'exploitation et lui revenant, le coût d'une journée de 8h de coupeur incluant les congés payés (salaire brut + charges patronales), publié chaque année par arrêté préfectoral, en même temps que le prix des denrées servant au calcul du fermage viticole.

- vendange mécanique : le remboursement des frais de vendange est calculé au prorata du fruit revenant au bailleur sur la base d'un montant à l'hectare de 1200 € par hectare au 11 novembre 2019, actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national des fermages, et publié par arrêté préfectoral, en même temps que le prix des denrées servant au calcul du fermage viticole.

En cas de vinification en cave coopérative, si les investissements en cave coopérative sont supportés en totalité par le bailleur, l'indemnité versée au preneur est réduite de moitié.

**111-8** À prendre en charge les fournitures extérieures nécessaires à l'entretien de la vigne de la façon suivante :

- en totalité pour les matériaux nécessaires à l'entretien du palissage
- en totalité pour les produits insecticides et anticryptogamiques
- en totalité pour les engrais et les amendements et pour les fumiers, la quantité qui ne pourrait être produite sur l'exploitation

**111-9.** À supporter ses parts d'assurance suivant la législation en vigueur (responsabilité civile, incendie, recours,...).

## **11-2. Engagements du preneur**

Le preneur s'engage :

**112-1** À apporter et entretenir le matériel de culture et de traction et, le cas échéant, son cheptel vif.

**112-2** À habiter les bâtiments du domaine par lui-même et par sa famille, sans pouvoir céder ses droits au présent bail, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

À défaut d'accord par le bailleur, la cession pourra être autorisée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

**112-3** À conserver les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation dans l'état reconnu par l'état des lieux, les changements éventuels ne pouvant avoir lieu qu'en application de la procédure prévue par l'article L.411-73 du Code Rural. Le preneur souffrira de la gêne de toutes les réparations, grosses ou menues, et de toute reconstruction qui, durant le bail, deviendraient nécessaires à l'entretien des bâtiments d'exploitation ou d'habitation.

À assurer les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté de la construction, ni par son vice, ni par force majeure et à informer le bailleur de toutes les réparations réputées non locatives.

**112-4** Durant les 40 premières années de plantation, à procéder au remplacement, à ses frais, des ceps manquants (rebrochage) par du matériel végétal de même nature, à l'exception des frais d'achat de plants qui sont à la charge du bailleur ». « Durant cette période, et au-delà, en cas de destruction partielle de la vigne entraînant plus de 25 % de manquants (pour cause de maladie incurable ou d'accident climatique) les parties ne seront pas tenues de prendre en charge les manquants pendant une durée de 3 ans. D'un commun accord, bailleur et preneur devront décider de l'avenir de la parcelle.

**112-5** À tailler les vignes sans les surcharger et dans les normes des textes régissant les conditions de production.

**112-6** À maintenir les vignes, les terres et les prés en bon état, à observer régulièrement l'ordre des assolements suivant l'usage, à tenir les fossés bien curés et égouttés, à maintenir les charrois en bon état sauf en cas exceptionnel lié à une calamité agricole ou un accident climatique, ainsi que les chemins desservant le fermage, à veiller aux limites du fonds et aux bornes, et à respecter les chartes de l'érosion (têtières, murets, etc...).

**112-7** À ne couper aucun arbre sans accord du bailleur, sauf dans les cas prévus à l'article L.411-28 du Code Rural.

**112-8** À utiliser sur les vignes et sur les terres, objets du présent bail, tout le fumier produit dans son exploitation. En cas d'emploi de désherbant, l'achat de ces produits est à la charge du preneur et leur mise en œuvre se fait sous son entière responsabilité.

**112-9** À laisser convenablement engrangés l'année de son départ, les fourrages et pailles récoltés sur l'exploitation ou fournis par le bailleur, avec lesquels il pourra toutefois nourrir et entretenir son bétail jusqu'au 10 novembre de l'année de son départ.

**112-10** À fixer la date des vendanges dans le respect des dispositions réglementaires et aviser le bailleur au plus tard 2 jours à l'avance.

**112-11** À prendre en charge les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties, et des taxes foncières sur les propriétés non bâties, portant sur les biens pris à bail. À défaut d'accord amiable entre les parties cette fraction est fixée à 1/5<sup>ème</sup>. Le preneur doit également rembourser au bailleur la moitié de l'imposition destinée aux Chambres d'Agriculture, y compris les frais de rôle. Cette somme est due à la date limite de paiement de la taxe pour le bailleur.

Le preneur devra rembourser en totalité au bailleur la taxe d'ordures ménagères afférente à la maison d'habitation présente au bail. Dans le cas où le preneur n'occupe pas la maison d'habitation, avec l'accord écrit du bailleur, cette taxe n'est pas due.

Le preneur devra assurer par lui-même son matériel, son mobilier et sa responsabilité civile familiale et professionnelle et éventuellement sa récolte.

En cas de dégrèvement d'impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement devra profiter au preneur au prorata de la part de fruit.

**112-12** À se mettre en conformité avec le contrôle des structures, sous peine de nullité du présent bail.

## **ARTICLE 12 - Sort de la plantation en fin de bail**

Conformément aux dispositions des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, les parties conviennent que le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Par suite, et en application du Code Rural, les droits de plantation obtenus par le preneur et utilisés par lui pour réaliser des plantations nouvelles régulières sur le bien loué seront dévolus au bailleur, à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause. D'un commun accord entre les parties, il est possible de déroger par écrit à la clause ci-dessus.

## **ARTICLE 13 - Indemnité au preneur sortant**

Quelle que soit la cause qui mettra fin au bail, le preneur sortant, s'il a par son travail ou ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, aura droit à l'expiration de son bail, à une indemnité due par le bailleur dans les conditions définies par les articles L.411-69 et suivants du Code Rural, sauf en ce qui concerne les plantations dont les modalités d'indemnisation sont prévues à l'article 111.5 du présent contrat.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

## **ARTICLE 14 - Droit de préemption**

L'exercice du droit de préemption se fera dans les conditions prévues par l'article L.412-1 et suivants du Code Rural. Ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propiété des immeubles loués.

## **ARTICLE 15 - Partage des produits**

### **15-1. Engagements conformes à l'article 11**

Dans une exploitation viticole comprenant l'ensemble des biens énumérés précédemment et lorsque l'une et l'autre des parties s'acquittent des obligations définies à l'article 11, les modalités du partage des fruits et produits seront arrêtées de la façon suivante :

- pour les vins blancs, le partage se fera par moitié dans les 24 h qui suivent le pressurage
- pour les vins rouges le partage se fera par moitié au plus tard au moment de la déclaration de récolte
- le solde des marcs après apurement des prestations d'alcool vinique et tous les autres fruits et produits de l'exploitation restent en totalité au preneur

Dans ces conditions, l'ensemble du partage est réputé conforme au rapport 1/3-2-3 prévu à l'article L.417-3 du Code Rural.

### **15.2. Modification par rapport aux engagements types prévus à l'article 11**

Au cas où les apports et charges du bailleur définis à l'article 11 seraient réduits, la part de fruits revenant au bailleur sera établie en fonction des différentes prestations qu'il apporte conformément au tableau N°1 ci-après. Au cas où le bailleur apporterait des parts de coopérative pour la vinification, le tableau N°2 s'appliquerait.

**Tableau N° 1 : Cas de la vinification avec des moyens privés apporté par le bailleur**

	PART DE FRUITS % forfaitaire (2)	
	Revenant au bailleur	Revenant au preneur
A. Respect total des engagements du bailleur et du preneur (article 11)	50,00	50,00
B. Prestations non fournies par le bailleur (1)	A déduire de la part du bailleur	A rajouter de la part de preneur
Mise à disposition de bâtiments d'habitation (111-2)	- 5,00	+ 5,00
Mise à disposition de bâtiments d'exploitation et de locaux vendangeurs (111-3)	-5,00	+5,00
Prise en charge des frais de culture et de traitements (111-8)	-5,00	+5,00
Prise en charge des frais de vendange de la part lui revenant (111-7)	-2,50	+2,50
Mise à disposition et maintenance de matériel de vinification, y compris bennes et baignoires et frais de vinification (111-3 et 111-4)	- 5,00	+5,00
C. Cas de mise à disposition par le bailleur des seules parcelles plantées en vignes (111-5) sans autre engagement du bailleur	Revenant au bailleur 27,50	Revenant au preneur 72,50

N.B. : Les références correspondent aux sous-chapitres de l'article 11 « Engagement des parties »

(1) Rayer les mentions inutiles

(2) Chaque estimation correspond à une moyenne départementale

Le partage des fruits, dans ce cas, fixé par le présent bail s'établit comme suit (en pourcentage) :

- Part du bailleur :.....%
- Part du preneur :.....%

**Tableau N° 2 : Cas de vinification en cave coopérative**  
de.....  
(préciser le nom et l'adresse de la coopérative)

	PART DE FRUITS % forfaitaire (2)	
	Revenant au bailleur	Revenant au preneur
A. Respect total des engagements du bailleur et du preneur avec investissements en cave coopérative supportés en totalité par le bailleur(11-1 et 11-2)	50,00	50,00
A'. Dans le cas où les investissements en cave coopérative sont supportés par chacune des parties au prorata de leurs apports de vendanges	47,00	53,00
B. Prestations non fournies par le bailleur (1)	A déduire de la part du bailleur	A rajouter de la part de preneur
Mise à disposition de bâtiments d'habitation (111-2)	- 5,00	+ 5,00
Mise à disposition de bâtiments d'exploitation et de locaux vendangeurs (111-3)	-5,00	+5,00
Prise en charge des frais de culture et de traitements (111-8)	-5,00	+5,00
Prise en charge des frais de vendange de la part lui revenant (111-7)	-2,50 (3)	+2,50 (3)
	Revenant au bailleur	Revenant au preneur
C. Cas de mise à disposition par le bailleur des seules parcelles plantées en vignes (111-5) dans le cas où les investissements en cave coopérative sont supportés en totalité par le bailleur	33,00	67,00
C'. Cas de mise à disposition par le bailleur des seules parcelles plantées en vignes (111-5) dans le cas où les investissements en cave coopérative sont supportés par les parties au prorata de leurs apports	30,00	70,00

N.B. : Les références correspondent aux sous-chapitres de l'article 11 « Engagement des parties »

(1) Rayer les mentions inutiles

(2) Chaque estimation correspond à une moyenne départementale

(3) En application des dispositions de l'article 111-7 du présent contrat, si les investissements en cave coopérative sont supportés en totalité par le bailleur, le pourcentage forfaitaire de 2,50 % est réduit à 1,25 %

Le partage des fruits, dans ce cas, fixé par le présent bail s'établit comme suit (en pourcentage) :

- Part du bailleur : .....%
- Part du preneur : .....%

#### ARTICLE 16. Conversion

La conversion éventuelle du bail à vigneronnage, tel qu'il est approuvé par la présente convention, en bail à ferme traditionnel peut intervenir dans les conditions prévues par les articles L.417-11 à L.417-15 du Code Rural.

#### ARTICLE 17 - Enregistrement et assujettissement à la T.V.A.

##### 17-1. Enregistrement simple

L'une ou l'autre des parties pourra enregistrer le bail à ses frais

##### 17-2. Assujettissement à la T.V.A.

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la T.V.A. conformément à l'article 260-6 du code général des impôts.

À ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la T.V.A. ainsi que ce dernier lui en a justifié. En conséquence, le présent bail sera enregistré et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais.

#### ARTICLE 18 - Frais

Tous les frais afférents au bail sont supportés par le preneur.

Fait en 3 exemplaires (1) A..... le .....20....

Signature des parties (2)

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

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

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

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

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