**MODÈLE DE BAIL À FERME EN VITICULTURE**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

* Mme, M (1)....................……………………………….………............................... né(e) le…….............…………..........

à……........………….……..............................., demeurant à........................................................................................

Époux(se) de Mme, M (1).....................……………………………….….............……... né(e) le……..............…………......... à……........………….……............................... ,marié(e) sous le régime de...................................................................

Préciser la qualité du signataire : …………………………………………………………… (Plein propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, indivisaire, etc).

* Mme, M (1)....................……………………………….………............................... né(e) le…….............…………..........

à……........………….……..............................., demeurant à........................................................................................

Époux(se) de Mme, M (1).....................……………………………….….............……... né(e) le……..............…………......... à……........………….……............................... ,marié(e) sous le régime de...................................................................

Préciser la qualité du signataire : …………………………………………………………… (Plein propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, indivisaire, etc).

**Ci après dénommé(s) le bailleur\***

**ET**

* Mme, M (1)....................……………………………….………............................... né(e) le…….............…………..........

à……........………….……..............................., demeurant à........................................................................................

* Mme, M (1)....................……………………………….………............................... né(e) le…….............…………..........

à……........………….……..............................., demeurant à........................................................................................

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

Il a été convenu ce qui suit :

(1) Rayer la mention inutile.

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

\*\* Preneur : exploitant locataire

**I - OBJET DU BAIL**

Mme, M………………………………………………………….….. et Mme, M…………………………………………………………..….

A par ces présentes donné à titre de BAIL A FERME pour la durée ci-après indiquée, en conformité des dispositions du Titre I, du nouveau livre IV du Code Rural à :

Mme, M………………………………………………………….….. et Mme, M…………………………………………………………..….

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

**ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX ET DES SURFACES PAR CATEGORIES**

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

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

* bâtiment(s) d’habitation
* bâtiment(s) d'exploitation
* vignes
* terres
* prés

**1-1. Vignes, Terres, Prés**

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Commune** | **Section** | **Cadastre** | **Lieu dit** | **Nature de la culture / AOC** | **Surface** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Surface totale** | | | | |  |

**1-2. Bâtiments d’habitation, Bâtiments d’exploitation**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Référence**  **(1, 2, 3...)** | **Commune** | **Section** | **Cadastre** | **Nature du bâtiment** | **Surface**  **(m2)** | **Catégorie** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Ainsi au surplus que ladite exploitation existe et se comporte avec toutes ses aisances et ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant parfaitement la connaître pour l'avoir vue et visitée, mais sans garantie de la contenance totale sus-indiquée.

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

**ARTICLE 2. CONTROLE DES STRUCTURES**

Dans le cadre de la législation relative au contrôle des structures le preneur doit, lors de la conclusion du bail, informer le bailleur de sa situation d’exploitant. Communication expresse des superficies de terres et vignes déjà exploitées doit être faite dans le bail.

Le preneur déclare, qu'en dehors des superficies comprises dans le présent bail, il exploite une superficie de.….................................................. ha, dont…............................................... ha de vignes (préciser les surfaces plantées par appellation dans le tableau ci-dessous) et de...........................................ha de...........................................(pré, céréales, verger…).

|  |  |
| --- | --- |
| **Appellation** | **Surface** |
|  |  |

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

Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L.331-2 dans le délai imparti emporte la nullité du bail.

**ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX**

Conformément à l'article L. 411-4 du Code Rural, il sera fait, soit dans le mois précédent l'entrée en jouissance, soit dans le mois qui suit, un état des lieux des biens loués, comportant la visite effective de chaque parcelle et de chaque bâtiment, en spécifiant pour les prés la propriété des clôtures existantes et la désignation des points d'eau.

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

Cette dernière dispose, à compter du jour de la réception, de deux mois pour faire des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

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

**- IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ DE PROCÉDER À L’ÉTAT DES LIEUX -**

**II - DURÉE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de................................années entières et consécutives (la durée du bail ne peut être inférieure à 9 années), qui commencent à courir le............................................................................................... (sauf convention contraire, l’entrée en jouissance débute le 11 novembre), pour se terminer le...........................................................................................................

Il est renouvelable par tacite reconduction pour une période minimum de 9 ans.

**III - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

Ce bail est fait aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent et obligent après elles leurs héritiers et ayants droit à exécuter et accomplir sans aucune restriction.

**ARTICLE 1. MODE D’EXPLOITATION**

Sauf en ce qui concerne les dispositions de l'article L. 411-35, le preneur est tenu d'habiter par lui-même et sa famille les bâtiments loués, qu'ils devront garnir de mobilier, instruments aratoires, bestiaux, en quantité suffisante pour répondre du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail.

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

**ARTICLE 2. OBLIGATIONS DES PARTIES**

**2-1. Le preneur**

En toutes circonstances le preneur doit exploiter raisonnablement, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents. Sont à la charge intégrale du preneur :

— les frais de l'exploitation (matériel, main d'œuvre et produits),

— le remplacement des plants, piquets et fils de fer détériorés au cours du travail,

— l’entretien courant et à ce titre, le repiquage des parcelles conformément aux usages locaux.

**2-2. Le bailleur**

Conformément à l’article 1719 du code civil le bailleur a l’obligation d’assurer la permanence et la qualité des plantations. Sont ainsi à la charge intégrale du bailleur la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par Arrêté Préfectoral.

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

Par convention expresse, les parties peuvent déroger à l’alinéa ci-dessus.

Toutefois en cas de gel d’hiver, le bailleur sera tenu de procéder à la replantation de la surface détruite par le gel.

Si néanmoins cette surface n’était pas replantée, le fermage sera réduit au prorata de la surface détruite ou des pieds manquants.

**ARTICLE 3. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS — TRAVAUX**

— Réparations à la charge du preneur :

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

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

— Réparations à la charge du bailleur :

Toutes les autres réparations incomberont au bailleur (elles comprennent notamment les grosses réparations).

En outre, sous peine d'engager sa responsabilité, le preneur devra avertir le bailleur par lettre recommandée lorsque l'état des bâtiments loués rendra indispensable l'exécution de travaux incombant audit bailleur.

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

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

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

Cependant, si ces travaux duraient plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur aura été privé.

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

**ARTICLE 4. ENTRETIEN DE CLÔTURES, FOSSÉS ET PLANTATIONS**

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

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

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

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

**ARTICLE 5. ÉCHANGES — RETRAIT**

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation, sous réserve des dispositions de l’article L411-39-1 du Code Rural.

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

Conformément à l'article L. 411-28, pendant la durée du bail, et après accord écrit du bailleur, le preneur pourra, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fonds loué, les talus, haies, et rigoles qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations auront pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Au cours du bail, le bailleur se réserve la faculté de procéder à des échanges de parcelles qui ne modifieront pas la destination des terres louées et qui conserveront aux parcelles échangées la même valeur de productivité.

**ARTICLE 6. USURPATION**

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

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

**ARTICLE 7. SINISTRE**

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

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

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

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

**ARTICLE 8. CESSION — SOUS-LOCATION**

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

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

**ARTICLE 9. ADHÉSION À UNE SOCIÉTÉ CIVILE D’EXPLOITATION AGRICOLE**

— Apport du droit au bail (la société devient preneur) :

Conformément à l’article L 411-38, alinéa 1er du Code Rural, 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.

— Mise à disposition (le fermier demeure titulaire du bail) :

Conformément à l’article L 411-37, alinéa 1er du Code Rural, 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.

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, alinéa 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.

**IV - CONSTITUTION DU FONDS OU REPLANTATION**

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

Sauf convention particulière selon les dispositions du paragraphe ci-dessous, en cas de plantations nouvelles, les travaux de défonçage, la remontée de la terre, la préparation du terrain, de désinfection du sol, toutes les fournitures, les travaux et façons pendant la période d’improduction sont à la charge du bailleur.

Le preneur fournira le matériel et la main d’œuvre dont le prix sera remboursé sur la base du niveau 3, échelon 2 de la Convention Collective des exploitations et entreprises Agricoles de Côte d’Or, Nièvre et l’Yonne (IDCC 82.62)

Il en sera de même pour l’arrachage dont les frais incombent au bailleur.

***2) Cas particulier des travaux de plantations ou replantations faits par le preneur :***

Au cas où, par convention expresse, le preneur prendrait à sa charge la plantation ou replantation de parcelles ou parties de parcelles avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagement, de fournitures et de main d’œuvre, d’investissement et de risques, il bénéficiera d’une exonération de fermage en fonction du type d’appellations contrôlées de la parcelle selon les dispositions de l’article VIII ci-dessous.

Cette exonération de fermage constitue une indemnisation forfaitaire, fondée sur les articles L.415-8 du Code Rural et 1719 du Code Civil, et viendra en remboursement des investissements du preneur qui pourra bénéficier d’un complément d’indemnité à l’expiration de son bail, s’il peut faire la preuve de l’insuffisance du forfait ci-dessus.

Cette indemnité sera liquidée conformément à l’article L. 411-71 du Code Rural.

Dans le cas où les plantations, ou replantations, sont faites par le preneur, il est souhaitable pour les deux parties, d’établir un bail à long terme.

**V - SORT DES DROITS DE PLANTATION**

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil, 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 de l’article R. 665-10 du Code Rural, il est convenu que 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 à la clause ci-dessus.

**VI - MONTANT DU FERMAGE**

**ARTICLE 1. PRIX DU BAIL**

Seul le vin sera retenu comme base pour le calcul du fermage.

Le montant du fermage pourra être payé en espèces ou en nature, vin ou raisins ; dans ce dernier cas, le preneur assurera la mise à disposition des raisins aussitôt vendangés en bout de vigne ou la mise à disposition du vin dès qu’il pourra être transporté.

Dans le cas où le fermage est réglé en nature avec du vin, les frais de transformation et/ou mise en bouteille devront être déduits du montant du fermage selon un accord établi entre les parties sur la base des frais réels, ou d’un forfait prévu au préalable par les parties.

Pour les baux dont la durée excède neuf années, le bailleur ou le preneur peuvent demander le paiement en nature où inversement en espèces, au terme de chaque période de neuf années, et moyennant un préavis de six mois.

Le règlement en espèces, s’il y a lieu, se fera, en trois échéances, dans les conditions suivantes (en pourcentage de la valeur du fermage de l’année précédente) :

— 1ère échéance : 30 % le 31 mars

— 2ème échéance : 30% le 30 juin

— 3ème échéance : solde au 30 novembre (après publication de l’Arrêté Préfectoral)

Le fermage devra respecter les minima et maxima fixés par l’ Arrêté Préfectoral en vigueur.

En cas de plantations prises en charge par le bailleur, le preneur est exonéré de fermage pendant les trois premières années suivant la plantation.

En cas de plantations prises en charge par le preneur, il ne sera tenu au paiement du fermage qu’à partir de la sixième année dans les vignes à Appellations d'Origine Contrôlée de grands crus, de la septième année dans les vignes à Appellation d'Origine Contrôlée communales et la huitième année dans les vignes à Appellations d'Origine Contrôlée régionales, à indications géographiques protégées ou sans indications géographiques protégées ; la première année étant celle de plantation.

En cas d’arrachages réalisés suite à des prescriptions sanitaires ayant imposé un repos, sur un délai maximum de 3 ans, le preneur est exonéré du fermage pendant le temps du repos (absence de plantation). A partir de la plantation, le fermage sera dû en application des règles exposées dans les alinéas précédents.

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

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

**ARTICLE 2. ASSURANCES — IMPÔTS — TAXES — COTISATIONS**

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

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

Conformément aux articles suivants du Code Rural, le preneur devra payer ou rembourser au bailleur, lorsqu'il les aura acquittées en lieu et place, les taxes et cotisations que la loi permet de mettre à la charge des fermiers et portant sur les biens loués bâtis ou non bâtis, à savoir :

— Article L.514-1 alinéa 2 du Code Rural :

Le montant des taxes que les Chambres d’Agriculture sont autorisées à percevoir en application de l’article 1604 du Code Général des Impôts est, nonobstant toute clause ou disposition contraire, remboursé pour moitié au propriétaire par le locataire fermier ou métayer.

— Article 1660 du Code Général des Impôts :

Le propriétaire peut demander qu’un rôle spécial soit établi au nom du preneur.

Celui-ci, doit participer aux frais de confection des rôles et de dégrèvement en fonction du pourcentage fixé par la Direction des Services Fiscaux et dans les proportions mentionnées ci-dessus, dans les articles L.415-3 alinéa 3, L.513-1 alinéa 2, du Code Rural.

En cas de dégrèvement d’impôt sur certaines parcelles à la suite de calamités, ce dégrèvement devra profiter au preneur (Art. L.411-24 du Code Rural).

— Article L.415-3 alinéa 3 du Code Rural:

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Cette fraction de taxe se compense avec l’exonération dont bénéficie le bailleur en vertu de l’article 1394 B bis du Code Général des Impôts tant qu’elle est en vigueur.

À défaut d'accord amiable, pendant toute la durée du bail (y compris en cas de repos ou d’exonération de fermage faisant suite à une plantation), le preneur remboursera au propriétaire la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière, sous réserve des dispositions de l’article L415-3 alinéa 3 du Code Rural.

— Sauf convention contraire, le fermier participera à hauteur de 50 %, au paiement de la taxe de remembrement ou d'association foncière.

**VII - FIN DE BAIL**

**ARTICLE 1. RENOUVELLEMENT**

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

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

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

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

**ARTICLE 2. RÉSILIATION DU BAIL**

Le preneur aura la faculté de résilier le bail à son expiration s’il ne souhaite pas le renouveler.

La résiliation en cours de bail pourra être demandée conformément aux articles L. 411-33 et L. 411-34 en cas d'incapacité ou de décès du preneur.

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

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

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

— en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,

— au cas où seraient constatés de la part du preneur, deux défauts de paiement du fermage à son échéance,

— en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

— en cas de changement de la destination du sol.

**ARTICLE 3. ÉTAT DES LIEUX — NOTIFICATION**

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

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

Conformément aux articles L. 411-54 et L. 411-11, le congé pourra être déféré par le preneur devant le Tribunal Paritaire dans le délai de quatre mois sous peine de forclusion.

**ARTICLE 4. INDEMNITÉS DE PLUS-VALUE**

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

Afin de pouvoir prétendre à cette indemnité, les améliorations devront avoir été réalisées dans le respect des dispositions de l’article L. 411-73 du Code Rural :

— les travaux visés à l’article L.411-73, I., 1° : ces travaux peuvent être exécutés sans l’accord préalable du bailleur. Toutefois, le preneur doit impérativement, deux mois avant leur exécution, communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif des travaux.

Le bailleur qui souhaiterait s’y opposer pourra, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire dans le délai de deux mois à peine de forclusion.

— tous les autres travaux d’amélioration nécessitent l’autorisation préalable du bailleur. Idéalement cette autorisation sera toujours faite par écrit.

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

La méthode de calcul de l’indemnité est établie conformément aux dispositions de l’article L. 411-71 du Code Rural.

**ARTICLE 5. DÉCÈS DU PRENEUR**

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

Toutefois, si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

**ARTICLE 6. INCAPACITÉ DU PRENEUR**

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

— si lui, ou l'un d’eux s’ils sont plusieurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente.

— si la famille vient d'être privée, par suite de décès d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme.

— dans le cas ou il aurait acheté une ferme qu'il doive exploiter lui-même.

— refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative.

**ARTICLE 7. DROIT DE PRÉEMPTION**

En conformité avec l’article L. 412-5 du Code Rural, si les immeubles objets du contrat sont mis en vente, le preneur qui exercerait depuis trois ans au moins la profession agricole et qui exploiterait les immeubles mis en vente, bénéficiera du droit de préemption, s’il n’est pas déjà propriétaire de parcelles d’une superficie totale supérieure à trois fois la surface de l’unité de référence prévue aux articles 312-5 et suivants du Code Rural, à savoir :

— Vins avec et sans Indications Géographiques Protégées : 45 ha

— A.O.C. régionale : 30 ha

— A.O.C. communale 1er groupe : 18 ha

— A.O.C. communale 2ème groupe : 13,8 ha

— A.O.C. grands crus : 9 ha

Avec :

A.O.C. Communales 1er groupe : Auxey-Duresses, Beaune, Blagny, Chassagne Montrachet rouge, Chorey les Beaune, Côte de Beaune, Cote de Beaune Villages, Côte de Nuits Villages, Fixin, Ladoix, Marsannay, Meursault Rouge, Monthélie, Pernand-Vergelesses, Saint Aubin, Saint Romain, Santenay, Savigny les Beaune.

A.O.C Communales 2ème groupe : Aloxe-Corton, Chambolle Musigny, Chassagne Montrachet Blanc, Gevrey Chambertin, Meursault Blanc, Morey Saint Denis, Nuits Saint Georges, pommard, Puligny Montrachet, Volnay, Vosne Romanée, Vougeot.

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

**VIII - DROIT DE CHASSER**

Conformément à l'article L. 415-7 du Code Rural, le preneur aura le droit de chasser sur le fonds loué en se conformant au règlement de chasse. S’il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire savoir au bailleur.

**IX - DISPOSITIONS DIVERSES**

***ELECTION DE DOMICILE***

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

***FRAIS***

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

**Fait en 3 exemplaires (1) À...................................................le...................................20........**

**Signature des parties (2)**

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

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

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

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

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