

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service Agriculture et Territoires

**ARRÊTÉ**  
**relatif au bail type de fermage pour les**  
**exploitations viticoles**

**Le Préfet des Deux-Sèvres**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le code rural et notamment l'article L 411-4 alinéa 2 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 28 septembre 2015 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation ;

**Vu** l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 7 septembre 2015 ;

**Sur** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

**ARRETE**

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

Conformément à l'article L 411-4 alinéa 2 du Code Rural, à défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés être faits pour 9 ans, aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

**Article 2** :


Le bail type de fermage pour les exploitations viticoles figure en annexe au présent arrêté.

**Article 3** :

Le Secrétaire Général de la Préfecture et 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.

NIORT, le **23 OCT. 2015**

Le Préfet,



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

**BAIL TYPE DE FERMAGE POUR LES EXPLOITATIONS VITICOLES  
EN DEUX-SEVRES**

**Article 1 – Objet**

Les conditions et dispositions du présent bail-type de fermage des exploitations viticoles sont fixées comme suit pour l'ensemble du territoire du département des DEUX-SEVES.

Dans le cas où l'exploitation comprendrait à la fois une partie en polyculture et une partie en vigne, le présent bail-type s'appliquera uniquement à la partie de l'exploitation constituant le vignoble, sauf dans le cas où il existerait sur l'exploitation de la vigne uniquement pour la consommation familiale des preneurs, auquel cas, le mode d'exploitation est fixée par le bail-type de polyculture.

**Article 2 – Durée du bail**

La durée du bail est fixée à neuf années minimum, sous réserves des conditions de réalisation prévues par la législation en vigueur. Cette période de location commencera et se terminera à l'époque prévue par les usages.

Les parties conviennent de s'en référer aux dispositions du livre quatrième du Code Rural relatif aux Baux Ruraux, et, aux usages locaux à caractère agricole du département des Deux-Sèvres.

**Article 3 – État des lieux**

Un état des lieux sera obligatoirement établi à la signature du présent bail et devra préciser, en particulier, la nature du cépage, l'âge de la vigne, l'état de la plantation, la situation de la nature du terrain, la sensibilité au gel.

Si la location comprend des bâtiments (habitation et exploitation), un état descriptif détaillé devra être dressé et éventuellement un inventaire du matériel, fixe ou mobile, mis à la disposition du preneur et indiquant avec précision l'état de celui-ci.

#### **Article 4 – Conservation des biens loués**

Les preneurs jouiront des biens affermés en bon père de famille sans y commettre ni souffrir qu'il y soit commis aucun abus, dégât, dégradation ou usurpation quelconque et ils devront, conformément à l'article 1768 du Code Civil, prévenir sans délai le bailleur de ceux qui pourraient y être commis par des tiers, à peine d'en demeurer personnellement responsables.

En outre, ils veilleront à la conservation des limites de toutes natures, des bornes, fossés ou bordures de bois.

Si du matériel vinaire est mis à la disposition des preneurs, il en sera dressé inventaire. Ils auront l'obligation de l'entretenir et réparer pour le rendre en bon état en sortant, sauf le cas de vétusté ou force majeure.

Ils devront rendre à leur sortie les biens loués au minimum dans l'état où ils les auront reçus à l'entrée, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé.

#### **Article 5 : Entretien des bâtiments**

Les preneurs entretiendront les bâtiments loués en bon état de réparations locatives pour les rendre tels en sortant, en se conformant à l'usage du département.

Ils veilleront également à l'entretien des cuves, de leurs portes et de leur robinetterie, dont ils seront responsables.

Ils entretiendront les bâtiments affermés en bon état de réparation locatives, selon la loi et les usages, et ils devront les rendre en fin de bail.

#### **Article 6 : Entretien des chemins et cours**

Les preneurs devront maintenir les chemins d'exploitation en bon état et, sauf accord entre les parties, à leur emplacement habituel, sans élargissement, et devront chaque année combler les ornières. Ils devront en outre entretenir en bon état d'empiècement et de viabilité le chemin privé pouvant relier les bâtiments du vignoble à la voie publique, ainsi que la totalité de la cour de la ferme et les abords des hangars, celliers ou caves.

Au cas où les terres louées ne seraient pas susceptibles de produire les pierres nécessaires, le bailleur supportera le prix d'extraction et d'achat des pierres et les preneurs seront tenus d'effectuer à leurs frais, leur transport à la ferme dans un rayon maximum de 15 kms et de procéder ensuite aux travaux d'épandage et d'entretien.

### Article 7 – Entretien des clôtures

Les preneurs entretiendront en bon état les haies, sans nuire aux arbres de haut jet, barrières, échaliers et autres clôtures suivant les dispositions des usages locaux. Ils entretiendront de même les chapeaux destinés à éviter l'érosion dans les vignes de coteaux, veillant à ce que les orages ne produisent pas d'excavation. S'il s'en produisait, ils seraient tenus de les combler aussitôt.

### Article 8 – Curage des fossés

Les preneurs devront prendre toutes dispositions nécessaires, suivant la législation en vigueur, pour assurer l'écoulement des eaux notamment en cas de comblement ou modification de fossés. À cet effet, ils entretiendront avec soin les rigoles, fossés d'écoulement. Ils cureront ces fossés à vieux fonds et vieilles rives lorsqu'il sera nécessaire.

### Article 9 - Obligation de culture

Les preneurs cultiveront les vignes suivant l'usage du pays en temps et saisons convenables. Les techniques culturales devront assurer un entretien correct du sol. La taille pratiquée sera conforme à la réglementation en vigueur. Elle ne devra pas provoquer un épuisement prématuré des ceps.

### Article 10 – Remplacement - Entretien

Tant que les vignes n'auront pas atteint au moins vingt ans, les preneurs seront tenus de faire, au cours de chaque hiver, les remplacements des ceps manquants isolément, par des plants de même nature qui seront fournis par le bailleur. Les preneurs retireront toutes les souches mortes du vignoble. Ils assureront la protection des remplacements, notamment contre la protection des désherbants, les rongeurs,....

### Article 11 – Renouvellement – Agrandissement

Les preneurs seront tenus, en cas de renouvellement du vignoble, d'assurer, à la demande du bailleur, le travail de plantation nécessaire au renouvellement partiel de ce vignoble à raison d'un trentième par an pour les vignobles d'Appellation, sans que cette obligation ait pour conséquence de provoquer le remplacement des vignes de moins de quarante ans de vétusté.

Les frais de fumure de fonds, plants, échelas, pieux et fils de fer seront à la charge du bailleur. Le palissage de départ devra être effectué avec des matériaux d'une qualité au moins égale à :

- du bois traité ou acacia, pour les pieux ;
- du fil de fer galvanisé n° 14 et 16.

Les preneurs voulant utiliser des matériaux de qualité supérieure, supporteront les charges supplémentaires. L'entretien et le renouvellement éventuel du palissage seront à la charge des preneurs.

La fourniture des plants et échelas sera de plein droit, sur simple demande du preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le choix de la parcelle à arracher et l'emplacement pour la plantation de remplacement s'effectueront d'un commun accord entre preneur et bailleur.

Les techniques culturales particulières (désinfection des sols, paillage plastique,...) seront à négocier entre les parties et mentionnées sur le bail.

#### **Article 12 : Indemnités au preneur sortant**

Concernant les vignes plantées par le fermier avec l'accord du bailleur, l'indemnité au preneur sortant sera égale à l'ensemble des dépenses, y compris la main d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail et qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations (année N+2), déduction faite d'un amortissement d'une durée de 28 ans à partir de la date figurant sur la déclaration de fin de travaux de plantation (année N) et ce, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fond.

#### **Article 13 – Plantations et replantations de vignes**

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.

#### **Article 14 – Arrachage**

L'arrachage des parcelles à renouveler sera fait exclusivement aux frais du preneur qui profitera seul des souches et pieux non récupérables. Durant la période de non-production, le fermage sera calculé sur la base des terres de polyculture, sauf accord entre les parties.

#### **Article 15 – Fumure et amendement**

Les preneurs devront compléter les fumures produites sur le vignoble par l'apport de quantités minimum d'éléments fertilisants en proportion équilibrée.

#### **Article 16 – Droits d'émonde**

Les preneurs ne couperont, n'endommageront et n'abatront par pied, tête ni branche, aucun arbre mort ou vif, ils n'auront droit qu'aux émondes qu'ils élagueront à l'âge prévu par les usages. Ce droit s'exercera conformément aux usages locaux.

### Article 17 : Assurances contre l'incendie

Les preneurs tiendront constamment assurés contre l'incendie et la foudre pendant le cours du bail, leurs mobiliers, matériels, animaux et récoltes. Ils s'assureront également contre les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Ils justifieront du tout au bailleur chaque année par la représentation des quittances des primes.+

### Article 18 – Risques naturels

Pour les biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels, le bailleur informera le preneur de l'existence de ces risques.

### Article 19 – Chasse

Le bailleur a le droit de chasse sur ledit vignoble. Les preneurs bénéficieront du droit de chasser sur les biens et les vignes loués dans la limite de la législation en vigueur. De toute façon, les parties ne devront en aucune façon chasser ou laisser divaguer leurs chiens avant l'enlèvement de la récolte.

### Article 20 – Domiciliation, paiement du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel exprimé en espèces représentant une certaine quantité de vins du ou des cépages récoltés, pour les vignes louées et les bâtiments d'exploitation, ainsi qu'une somme représentant la location de la maison habitation.

Les cours moyens des différents vins à retenir pour le règlement des fermages de vignes seront publiés chaque année, par arrêté préfectoral au 1<sup>er</sup> novembre.

Sauf avis contraire des parties, le fermage sera payable à la demande du propriétaire, en un seul terme annuel à l'époque prévue par les usages. Le dernier terme devra être payé au moins quinze jours avant la sortie des preneurs et, de toute manière, avant l'enlèvement de tout élément mobilier faisant la garantie du bailleur. Tout paiement s'effectuera au domicile du bailleur.

### Article 21 – Frais de bail

Au cas où les parties décideraient, pour se conformer à l'article L 411-4 alinéa 1 du Code Rural, de constater par écrit leur convention, les frais relatifs à l'établissement d'un acte notarié seront partagés à moitié, sauf accord entre elles.

Les droits d'enregistrement seront à la charge des preneurs.

## Article 22 – Renvoi aux usages

Les parties s'en référeront pour tout ce qui n'est pas prévu à ce contrat, à la législation actuellement en vigueur et aux usages ruraux du département où se trouve le siège de l'exploitation s'il s'agit d'un corps de ferme, ou du département où se trouve située la parcelle s'il s'agit d'un immeuble non bâti.

