

PREFECTURE DE LA SARTHE

Extrait du Registre des Arrêtés de la Préfecture

Arrêté N° 960 / 3477 du 30 SEP. 1996

OBJET Arrêté fixant les clauses du contrat type de bail à ferme pour
les exploitations viticoles dans le département de la Sarthe.

PREFET DE LA SARTHE

- VU Les dispositions du livre IV, titre 1er du Code Rural relatif au statut du fermage et notamment ses articles L 411-4 et L 411-71.
- VU l'Arrêté préfectoral du 12 octobre 1987 fixant les clauses du contrat-type de bail à ferme dans le département de la Sarthe
- VU la loi n° 95-2 du 2.01.95 relative au prix des fermages
- VU le décret n° 95-623 du 6.05.95 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural.
- VU l'Avis exprimé par la commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux de la Sarthe dans sa séance du du 23 Septembre 1996,
- SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe ;

ARRETE

ARTICLE 1er : L'arrêté préfectoral du 12 Octobre 1987 sus-visé est complété de la façon suivante :

Article 9 - Conditions particulières pour les Exploitations Viticoles

A - Entretien du vignoble

En application de l'article 1728 du Code Civil, les preneurs cultiveront les vignes suivant l'usage du pays en temps et saison convenable. Ainsi, ils devront faire tous les travaux et traitements nécessaires de manière à maintenir la vigne en bon état d'entretien et de rendement.

La taille pratiquée sera conforme à la réglementation en vigueur. Ainsi, elle ne devra pas provoquer un épuisement prématuré des ceps.

Tant que les vignes n'auront pas atteint au moins 20 ans, les preneurs seront tenus de faire, au cours de chaque hiver, les remplacements des ceps manquants isolément par des plans de même nature qui seront fournis par le bailleur.

Les preneurs retireront toutes les souches mortes du vignoble.

Les preneurs assureront la protection des remplacements, notamment, contre la projection des désherbants et les rongeurs...

B - Renouvellement d'une partie du vignoble

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 de 25% minimum et 50 % maximum de la surface louée.

A défaut d'accord amiable, les frais d'implantation du vignoble sont répartis comme suit :

✖ à la charge du bailleur :

- fumure de fonds
- fournitures des plants, piquets, fils de fer,
- remplacement des plants manquants,
- aménagement du terrain (remontage de la terre...)

✖ à la charge du preneur :

- fumure d'entretien,
- travaux de plantations,
- travaux d'entretien et frais culturaux (pendant 3 ans à la charge du

preneur).

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.

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.

C - Arrachage

Durant la période de non production, le fermage ne sera réclamé au preneur que lorsque la vigne prendra sa 4ème feuille, c'est-à-dire à partir de la 4ème année.

D - Fumure et amendements

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

E - Chasse

En application de l'article L.415-7 du Code Rural, les bailleurs auront le droit de chasse sur ledit vignoble.

Les preneurs bénéficieront du droit de chasser sur les biens et les vignes louées.

De toute façon, les parties ne devront en aucune façon chasser ou laisser divaguer leurs chiens avant l'enlèvement de la récolte.

30 SEP. 1996

Suite de l'Arrêté N° 950 / 3477 du

F - Paiement du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel exprimé en espèces représentant une certaine quantité de vin du ou des cépages récoltés pour les vignes louées.

La location des bâtiments d'exploitation sera exprimée en Francs et indexée sur l'indice départemental de fermage.

Les cours moyens des différents vins à retenir pour le règlement des fermages des vignes seront publiés chaque année par arrêté préfectoral au 1er Janvier.

Cependant, en vue du paiement des taxes foncières par le bailleur, les parties pourront convenir du versement d'un acompte au 15 Octobre égal à 25 % du fermage de l'année précédente.

Sauf avis contraire des parties, le fermage sera payé à la demande du propriétaire en un seul terme annuel à l'époque prévue par l'arrêté.

En fin de bail, le dernier terme devra être payé au moins 15 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.

G - Indemnités au preneur sortant

Elles sont fonction de l'état de la vigne et des améliorations ou dépréciations occasionnées par le locataire. Pour cela il y aura lieu de se référer à l'état des lieux.

En application de l'article L 411-71 l'indemnité au preneur sortant est égale au coût des travaux évalué lors de la sortie de fermier, majoré des frais de main-d'oeuvre en cas de plantations et déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.

La durée d'amortissement est fixé à 30 ans à compter de la plantation.

ARTICLE 2 : les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur dans le département de la Sarthe, le premier jour suivant sa publication et elles seront applicables à tous les baux modifiés, renouvelés ou établis ensuite.

ARTICLE 3 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe, Madame et Monsieur les Sous Préfets de la Flèche et de Mamers, Mesdames et Messieurs les maires du département, Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.



Pour ampliation, Pour le Préfet et
par délégation,

Le Chef de Section,

Monique PRIVAT

LE PREFET

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,

Joseph LEGOFF