

CONTRAT DE BAIL A FERME VITICOLE

Etabli selon le contrat type départemental
publié dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture du Rhône

Pour les zones viticoles

Entre les soussignés :

M., Mme.....

Demeurant à.....

Propriétaires bailleurs sur la commune de.....

Et M. Mme.....

Demeurant ensemble à.....

ont été faites les conventions suivantes :

M. et Mme.....

remettent à bail à M. et Mme.....

qui acceptent une propriété rurale ci-après désignée, dont le siège est situé sur la commune de :

.....

ORIGINES DE LA PROPRIETE : achat – donation – succession – acte du

.....

.....

DESIGNATION DES LIEUX

Terres, prés et bois, vignes

Commune	Lieudit	N° Parcelle et Plan	Surface	Appellation AOC et plants	Etat palissages	Etat des parcelles	Présence Drainage ou Régime des Eaux

SERVITUDE OU RESERVE

.....

.....

.....

.....

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, sauf clause de dédite prévue au Code Rural. Il commencera à courir le.....

Pour se terminer le.....

ETAT DES LIEUX
et évaluation du fermage
vignes en beaujolais
établis selon l'arrêté préfectoral du Rhône en date du 22 décembre 2003

- Nom et adresse du Bailleur (usufruitier, nu-propiétaire, indivisaires, époux commun en bien) :
- Ou raison sociale de la société

.....

.....

.....

.....

.....

Eventuellement représenté par.....

Agissant en vertu du mandat ou pouvoir en date du.....

- Nom et adresse du preneur :

.....

.....

.....

.....

.....

Date du bail ou de la cession du bail.....date d'effet du bail.....

Surfaces cadastrales totalesdont surfaces viticoles certifiées par le bailleur

Eventuellement nature des bâtiments loués :.....

Date de la visite des lieux :

Noms des personnes assistant à la visite des lieux :

.....

.....

.....

.....

Remarques générales (protocole de renouvellement, travaux à effectuer, parts sociales dans coopérative, rendement moyen...)

.....

.....

.....

(Possibilité de joindre le plan des îlots parcellaires ci-après détaillés)

Bailleur.....Date.....			Ilot Parcelaire N°
Preneur.....Appellation :.....			
n° cadastrale	surface cadastrale	surface viticole	CVI
Total parcellaire →	(A)		

CRITERES	CONSTAT DES LIEUX	MINORATIONS/ha	
		applicables	retenues
Accès par chemin < 3,5 m		5 à 10 litres	
Accès difficile		15 à 30 litres	
Pente de 10 à 30 % ou dévers de 3 à 5 %		15 à 50 litres	
Pente de + 30 % ou dévers > à 5 %		50 à 100 litres	
Erosion difficile à prévenir		15 à 30 litres	
Erosion nécessitant des travaux annuels de protection ou d'enherbement		30 à 60 litres	
Surface de 0.80 ha à 1.5 ha		5 à 10 litres	
de 0.20 ha à 0.80 ha		10 à 20 litres	
< à 0.20 ha		20 à 40 litres	
Ilôts inférieurs à 1,5 ha ayant une forme autre que rectangle		5 à 10 litres	
Présence de boisement et d'habitat (sauf locaux loués au preneur)			
< à 30 mètres		10 à 20 litres	
de 30 à 60 mètres		5 à 10 litres	
Microclimat		10 à 20 litres	
Altitude >à 400 mètres et exposition nord		20 à 40 litres	
Altitude > à 500 mètres		10 à 40 litres de la surface gélive	
Zone gélive de printemps			
Age moyen de 60 à 80 ans		15 à 30 litres	
> à 80 ans		30 à 60 litres	
Pourcentage de pieds manquants ou malades par rapport à la densité à la plantation ou date de modification volontaire de densité			
de 10 à 20 %		15 à 30 litres	
> à 20		30 à 50 litres	
Densité de 9 000 à 10 000 pieds/ha		10 à 20 litres	
> à 10 000 pieds/ha		40 litres	
Ecartement entre les rangs < à 1.30 m		5 litres	
< à 1.20 m		10 litres	
< à 1.10 m		20 litres	
Palissage nécessitant des remplacements (fils, piquets) lors de l'état des lieux		10 à 20 litres	
Mauvais état ou absence de palissage nécessaire		15 à 30 litres	
(B) VALEUR/HA MAXIMUM : 1 100 litres		(C) Total des minorations retenues :	
litres			

- valeur restante en litres : (B-C)...../ha (D)
- valeur en litres de la surface de l'ilot : (DxA)x..... = LITRES

Récapitulatif fermage

- VIGNES

N° îlot parcellaire	Valeur en litres	Valeur de l'appellation en €	Valeur du fermage

Montant total du fermage vignes =

- Rappel des fermages bâtiments

- d'exploitation : Nombre de POINTS X valeur/point =
- d'habitation – loyer annuel.....

Appréciation générale des lieux

Le présent état des lieux comprend.....pages

Fait en deux exemplaires

Date.....

Signatures
Bailleurs

Signatures
Preneurs