

CONTRAT-TYPE DE BAIL À FERME
(Arrêté Préfectoral N° DDTM-SEA-2021-021 du 30 novembre 2021)

Conformément à l'article L. 411-4 alinéa 2, les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux. La date d'effet de ces baux est fixée par les usages locaux ou à défaut, par la date de début de la période culturale précédant le premier paiement du fermage. Rappel : Les professionnels agricoles doivent avoir un N°SIRET actif auprès du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre d'Agriculture du Gard.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Les rapports entre bailleurs et preneurs sont réglés, dans le département du Gard, suivant le « CONTRAT-TYPE », ci-après, dont les modalités feront foi à défaut de bail écrit, notarié ou de contrat sous-signature privé.

Par-devant Me _____

Ou

Entre les soussignés :

1. Monsieur (nom, prénom) _____ né le _____ à _____ marié le _____ à _____ avec Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille) sous le régime matrimonial :

2. ou Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ née le _____ à _____

3. ou Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____ et Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____, ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité en date du (date) _____, lequel a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du Tribunal d'Instance de (lieu) _____

4. ou Société (dénomination et siège) _____ légalement représentée par son gérant en exercice, M _____ né le _____ à _____

bailleur(s), nu(s)propriétaire(s)/usufruitier(s), demeurant à (adresse personnelle précise) _____ en s'obligeant solidairement entre eux, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complémentées éventuellement par les stipulations du présent acte

ci-après dénommé « le bailleur » d'une part,

ET,

1. Monsieur (nom, prénom) _____ né le _____ à _____

2. ou Monsieur et Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ né le _____ à _____, mariés le _____ à _____ sous le régime matrimonial _____

3. ou Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ née le _____ à _____

4. ou Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____ et Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____, ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité en date du (date) _____, lequel a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du Tribunal d'Instance de (lieu) _____

5. ou Société (dénomination et siège) _____ légalement représentée par son gérant en exercice, M _____ né le _____ à _____ exploitant agricole, demeurant à (adresse personnelle précise) _____ s'obligeant solidairement

entre eux, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, et déclarant qu'il n'exploite pas d'autres terres ou qu'il exploite déjà des terres totalisant une superficie de ____Ha ____a ____ ca, et qu'il s'engage, sous peine de résiliation du bail, à informer le bailleur de tout changement intervenu à ce sujet, conformément à l'article L. 331-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

De plus, conformément à l'article L. 331-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur doit obtenir l'autorisation d'exploiter préalablement à la signature du bail (copie jointe).

ci-après dénommé « le preneur » d'autre part,

Il a été conclu un bail à ferme portant sur des immeubles désignés à l'article 2 ci-dessous aux charges et conditions suivantes :

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DES LIEUX

Sur la commune de _____, le bailleur donne à bail à ferme au preneur qui accepte l'exploitation agricole avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, telle qu'elle est actuellement bien connue du preneur, ainsi qu'il le déclare, pour l'avoir visitée en vue des présentes, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

Ladite propriété est inscrite au cadastre de la ou des communes de _____ pour une contenance totale de _____ hectares _____ ares _____ centiares, tel que l'extrait de la matrice cadastrale (en annexe) que lui a remis le bailleur le certifie, et ainsi répartie :

Commune de _____ :

	Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie cadastrale	Nature et classe	Observations particulières (1)
Bâtiments d'habitation						
Bâtiments d'exploitation						
Parcelles de terres						

(1) Mentionner la superficie cadastrale et celle réellement exploitée. Pour les cultures viticoles, faire un rapprochement des surfaces déclarées auprès du Service Viticole de la DGCCRF.

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à prendre cours le (jour/mois/année) _____ pour finir le (jour/mois/année) _____. Il se poursuivra par tacite reconduction de neuf ans en neuf ans sauf possibilités de résiliation, reprise triennale ou sexennale et renouvellement dans les conditions prévues par les articles 15, 16 et 17 ci-après.

ARTICLE 4 – ÉTAT DES LIEUX

Paragraphe I – Établissement – Un état des lieux (joint en annexe) doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède ou dans le mois qui suit l'entrée en jouissance.

Passé ce délai d'un mois, 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 de ce jour, de deux mois pour faire ses 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.

L'état des lieux a pour objet de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien. À défaut d'état des lieux, et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en état moyen d'exploitation.

Paragraphe II – Modifications - Diversification – Pendant la durée du bail, le preneur maintiendra et entretiendra les talus, fossés, haies et clôtures existant sur les biens loués. Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur demandé par lettre recommandée avec avis de réception donnant une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

De même, le preneur ne pourra procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail, sans l'accord préalable du bailleur demandé par lettre recommandée avec avis de réception donnant une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre, que si de telles opérations doivent améliorer les conditions de l'exploitation.

Cependant, l'ensemble de ces opérations devra respecter les dispositions législatives en vigueur sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la prévention des risques d'inondations liés à la suppression des talus, haies, rigoles et arbres.

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités sous réserve de respecter l'article L. 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Paragraphe I – Le bail est fait aux clauses, charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent réciproquement à exécuter et à accomplir fidèlement. Les parties s'engagent en outre à se conformer aux dispositions du Livre IV nouveau (Titre I) du Code Rural et de la Pêche Maritime, constituant le « statut du fermage ».

Paragraphe II – Usage des biens loués – Le preneur jouira des biens loués à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, selon les méthodes de cultures rationnelles et avec des moyens de production adaptés aux modes de conduite qu'il aura choisis. Il ne devra commettre, ni souffrir, sans le signaler au bailleur qu'il y soit commis des dégâts ou des dégradations.

Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiétements sur les terres louées, et préviendra le bailleur, immédiatement et par lettre recommandée avec avis de

réception, de tout ce qui pourrait avoir lieu. La même obligation incombe au bailleur en ce qui concerne les modifications au fonds loué.

Paragraphe III – Habitation du preneur – Le preneur sera tenu d'habiter la ferme, par lui-même et sa famille ou, à défaut et après avoir avisé par écrit le bailleur, par son personnel ou tout collaborateur dont le travail est nécessaire.

Paragraphe IV – Parts de coopérative – Le bailleur pourra mettre à disposition du preneur qui le souhaite, les parts de coopératives dont il est propriétaire et qui serviront au logement des récoltes provenant de l'exploitation donnée à bail.

ARTICLE 6 – ENTRETIEN ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES

Paragraphe I – Bâtimens – Pendant le cours du bail, seules les réparations locatives ou de menu entretien qu'il sera nécessaire de faire aux bâtimens loués seront exécutées ou réglées par le preneur. Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.

Le preneur souffrira, sans pouvoir demander aucune indemnité, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail, alors même que les travaux dureraient plus de 40 jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

En cas de sinistre, le preneur avisera, sans délai, le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Paragraphe II – Fossés, chemins, rigoles – Le preneur devra par ailleurs :

- Entretien des chemins de la ferme servant uniquement à l'exploitation, en bon état de viabilité, ainsi que les clôtures.
- Entretien en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées, appartenant à la propriété et nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et des prés, soit à la prévention des risques liés aux inondations du bien loué.

ARTICLE 7 – REPLANTATION ET ENTRETIEN DES PLANTATIONS DE CULTURES PÉRENNES

Paragraphe I – Replantation – Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'assurer la permanence et la qualité des plantations des cultures pérennes (vignes, vergers, aspergeraies, etc.). Seuls les porte-greffes adaptés au sol des parcelles, et les variétés recommandées pour la région, devront être utilisés.

Pour les plantations des cultures pérennes exécutées par le bailleur :

- L'ensemble des frais occasionnés par les travaux liés à une replantation et exécutés par le preneur ou que ce dernier fera exécuter, notamment, le défoncement des surfaces de terrains que les parties ont convenu de replanter, le drainage, la fertilisation de fonds, l'installation du palissage, les plants nécessaires à ces replantations, seront payés par le bailleur.
- Pendant les trois premières années, tous les frais liés à l'investissement et leurs dépenses complémentaires relatifs aux plantations de ces cultures pérennes, l'ensemble du matériel d'irrigation concernant ces dernières, les piquets, ainsi qu'éventuellement les fils de fer et les piquets supports de ces derniers, seront aussi à la charge du bailleur.

Pour les plantations des cultures pérennes exécutées par le preneur, avec pour les vignes des droits qui lui sont propres :

- Pour ces plantations, une autorisation écrite devra être donnée par le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant l'indemnité de sortie selon les périodes d'amortissement prévues à l'article 13 A.
- L'entretien et les frais de plantation seront entièrement à la charge et au risque du preneur.

- Pour les plantations des cultures pérennes autres que la vigne, seul le preneur décidera de la date et des modalités de la plantation, ainsi que de son mode de culture.
- Pour les vignes, cette autorisation écrite devra comporter les conditions sur lesquelles les parties se seront mises d'accord d'aliénation au profit du bailleur, moyennant l'indemnité de sortie selon les périodes d'amortissement prévues à l'article 13 A, ou l'arrachage à ses frais par le preneur en vue de la récupération de ses droits en fin de bail.

En cas d'arrachage de cultures pérennes :

Tout arrachage total ou partiel de plantations ne peut être réalisé qu'après l'accord préalable des deux parties.

En cas d'arrachage et de replantation différée d'une plantation ou dans le cas où les replantations ne pourraient être réalisées immédiatement, le montant du loyer devra être révisé en fonction des délais entre l'arrachage et la replantation et les cultures effectuées sur la parcelle. En ce qui concerne la révision du fermage, il sera fait application des dispositions prévues à l'article 12.

Paragraphe II – Entretien des plantations – Dans les cultures pérennes en production, les plants de remplacement seront payés par le bailleur. Le travail de remplacement et de mise en place des plants de remplacement incombera au preneur, si le nombre des manquants ne dépasse pas 5 % de la plantation.

Si la proportion des manquants dépasse 5 %, le preneur devra informer le bailleur avant d'effectuer les travaux de remplacement. En tout état de cause, le preneur ne sera pas obligé de remplacer la plantation pérenne lorsque celle-ci sera atteinte d'une maladie infectieuse et/ou dégénérescente, en cas de vieilles cultures pérennes ou en cas de vieilles vignes économiquement non rentables et/ou de cépages démodés, sous réserve d'expertise.

Paragraphe III – Arbres – Le preneur ne pourra ni couper, ni abattre pour son compte aucun arbre existant, alors même qu'ils ne seraient d'aucun rapport, sauf le cas prévu à l'article 4, paragraphe 2.

ARTICLE 8 – CHEPTEL MORT OU VIF

Dans le cas où, exceptionnellement, le bailleur fournirait, à la demande du preneur, tout ou partie du cheptel mort ou vif, les parties s'entendent entre elles ou à dire d'expert, pour :

- l'estimation et l'assurance (incendie et mortalité...) de ce cheptel mort et vif,
- les modalités d'entretien et de restitution en fin de contrat ou d'amortissement normal,
- la rémunération du capital représenté par ce cheptel mort et vif. Mais le taux d'intérêt pour la rémunération du capital ne pourra dépasser celui pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Gard pour les prêts à moyen terme.

Amortissement et rémunération de ce capital cheptel pourront être exprimés en une rente annuelle en espèces, qui s'ajoutera au montant du fermage. Le bailleur ne peut fonder sur les prescriptions du présent article, une demande de révision du bail en cours. Le preneur aura la possibilité, à tout moment du bail, de remettre au bailleur tout ou partie du cheptel lui appartenant, à charge pour le preneur de prévenir le bailleur au moins trois mois à l'avance et par lettre recommandée.

ARTICLE 9 – FUMIER – FOINS – FOURRAGES ET PAILLES

À sa sortie, et uniquement pour des fermes se livrant principalement à l'élevage, le preneur devra laisser les mêmes quantités de foin, pailles et fourrages qu'il a reçues lors de son entrée en jouissance, et quand même le preneur n'en aurait pas reçu, le bailleur pourra retenir les pailles et engrais de l'année, suivant l'estimation.

ARTICLE 10 – IMPÔTS – TAXES – CHARGES SOCIALES – ASSURANCES

Paragraphe I – Impôts et taxes

a) Impôt foncier – L'impôt foncier est à la charge exclusive du bailleur. Conformément à l'article L. 415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. À défaut d'accord amiable entre les parties cette fraction est fixée à un cinquième.

En outre, en cas de plantation de cultures pérennes réalisées aux frais du preneur, ce dernier acquittera seul le supplément de l'impôt foncier et taxes afférentes, dus à la présence du matériel végétal qu'il a planté et qui restera sa propriété jusqu'à l'extinction du bail.

b) Taxe d'habitation – Le preneur acquittera la taxe d'habitation afférente aux locaux d'habitation dont une clause de location lui assure la libre disposition.

c) Décimes additionnels Chambre d'Agriculture – Nonobstant toute clause ou disposition contraire, le montant des décimes additionnels à la contribution foncière des propriétés non bâties perçus au profit des Chambres d'Agriculture sera partagé par moitié entre bailleur et preneur.

d) Irrigation – Seules les dépenses afférentes à la consommation d'eau sont à la charge du preneur.

Paragraphe II – Charges sociales – Les cotisations d'allocations familiales, assurance maladie des exploitants agricoles et assurance vieillesse, ainsi que les cotisations sociales afférentes au personnel de l'exploitation sont à la charge du preneur.

Paragraphe III – Assurances

a) Incendie et responsabilité civile professionnelle

Aux termes de l'article L. 415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments d'exploitation et d'habitation, celui des grosses réparations et de l'impôt foncier sont à la charge exclusive du bailleur.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurance ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Toutefois, au cas où le bailleur mettrait à la disposition du preneur des biens meubles ou matériels d'exploitation, la responsabilité du preneur serait systématiquement engagée en cas de sinistre à moins qu'il n'apporte la preuve qu'il est totalement étranger à l'origine du sinistre. Cette responsabilité doit être couverte par une garantie « risques locatifs ».

En cas de sinistre, l'indemnité que percevra le bailleur doit être affectée dans le plus bref délai possible à la reconstitution des bâtiments sinistrés de manière à limiter la privation de jouissance momentanée du preneur.

Le preneur devra assurer, à ses frais, contre l'incendie, les objets mobiliers, le matériel d'exploitation, les récoltes et produits divers, les bestiaux lui appartenant et les moyens de production se trouvant sur la propriété louée, en dehors ou dans les bâtiments, ainsi que les risques locatifs. Les contrats d'assurance seront souscrits pour les risques estimés à leur valeur réelle.

En tout état de cause, le preneur et le bailleur doivent, auprès d'une compagnie notoirement solvable, souscrire et maintenir en cours de validité tous contrats d'assurance garantissant leurs biens propres contre le risque d'incendie et tous contrats d'assurance les garantissant réciproquement et à l'égard des tiers de tous risques de responsabilité. À ce titre, le preneur devra souscrire, et maintenir en cours de validité, une police « responsabilité civile professionnelle ».

b) Accidents du travail

Le preneur souscrira obligatoirement pour lui-même et les membres de sa famille travaillant sur l'exploitation, une police « accidents du travail ».

Il est seul responsable des indemnités dues en raison d'accidents du travail aux victimes ou à leurs ayants droits.

ARTICLE 11 – CHASSE

Le droit de chasse est exclusivement réservé au bailleur, le preneur ayant seulement le droit de chasser personnellement sur le bien loué.

ARTICLE 12 – MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le montant du fermage sera déterminé en fonction d'un seul et unique arrêté préfectoral en vigueur dans le Gard pour les deux modalités de baux (monnaie ou denrées) :

Paragraphe I – Pour les baux conclus en monnaie, la somme fixant le montant annuel du fermage sera actualisée chaque année à compter de la parution au Journal Officiel de l'indice national des fermages et de sa variation, constatés par Arrêté Ministériel repris dans un arrêté préfectoral annuel. Cet indice, concerne la région naturelle agricole dite de « _____ » est pour la campagne _____ : R ___ = ____.

Le fermage est fixé à la valeur annuelle de : _____ Euros (en lettres) réglé simultanément et composé de la manière suivante :

1. **Pour les terres nues**, (préciser lesquelles) _____

à la somme annuelle de _____ Euros (en lettres)

2. **Pour les terres portant des cultures pérennes**, (préciser les cultures) _____

à la somme de _____ Euros (en lettres)

3. **Pour les bâtiments d'exploitation**, à la somme annuelle de _____ Euros (en lettres)

4. **Pour les bâtiments d'habitation**, à la somme annuelle de _____ Euros (en lettres),

payable mensuellement par douzième et actualisée chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice pris pour base est celui du ___ trimestre de l'année _____ qui est de _____.

Paragraphe II – Pour les baux en cours conclus en quantités de denrées et uniquement pour les cultures viticoles, les parties s'engagent à utiliser les catégories suivantes :

Vin sans IG, vin IGP sans cépage, Vins IGP de cépages blancs, Vins IGP de cépages rouges et rosés, AOP Costières de Nîmes, AOP Côtes du Rhône Régional et Village, AOP Coteaux du Vivarais, AOP Coteaux du Languedoc, AOP Cru Lirac et AOP Cru Tavel.

Le fermage est fixé à la valeur annuelle de _____ hectolitres de vin de la catégorie suivante : _____ (une ligne par catégorie mentionnée ci-dessus).

Les prix indexés annuellement en fonction de la variation de l'indice national des fermages pour ces catégories s'appliqueront aux échéances des fermages comprises entre le 1^{er} octobre de l'année de fixation et le 30 septembre de l'année suivante.

Paragraphe III – Dispositions relatives aux plantations effectuées par le bailleur

Pour des parcelles comprenant de jeunes plantations ou destinées à en recevoir, l'application du montant du fermage pour ces plantations ne pourra se faire qu'après une période minimum entre la date de plantation et la date d'entrée en production normale établie comme suit dans les conditions actuelles de cultures :

- abricotiers :	7 ans	amandiers :	7 ans
- cerisiers :	7 ans	kiwis :	5 ans
- pêchers :	5 ans	pommiers :	5 ans
- poiriers :	7 ans	pruniers :	7 ans
- asperges :	4 ans	vignes :	3 ans

Pendant cette période, aucun loyer ne s'appliquera. Le preneur aura à sa charge, sans prétendre à aucun remboursement : le suivi des plantations, l'entretien des plantations, et, l'exécution des divers travaux qui en découlent, notamment la taille de formation de la vigne, le palissage, les traitements.

Paragraphe IV – Le fermage est payable annuellement par le preneur au bailleur, en sa demeure ou à son domicile bancaire _____ le (jour, mois) _____ à l'expiration de chaque année de jouissance. Dans le cas d'un règlement en espèces, un reçu du montant du fermage sera délivré par le bailleur au preneur.

Paragraphe V – Modalités de règlement du fermage - Aux termes de l'article L. 411-12 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les parties déterminent dès la conclusion du bail ou lors de son renouvellement, et d'un commun accord, les modalités de règlement du fermage : paiement en espèce, paiement en nature, paiement en partie en espèce, en partie en nature.

Paragraphe VI – Révision du fermage – Aux termes de l'article L. 411-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus. La faculté de révision vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

Paragraphe VII – Primes – En cas d'octroi de primes affectant la capacité de production, les parties sont tenues de préciser, par avenant écrit au bail, la répartition de celles-ci.

ARTICLE 13 A – INDEMNISATION DE PLUS-VALUE AU PRENEUR

Cette indemnisation se fait dans les conditions et modalités prévues par les articles L. 411-69 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime. Les durées d'amortissement prévues aux paragraphes 1 et 2 de l'article L. 411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont les suivantes :

- vignes 25 ans
- aspergeraies 7 ans

- arbres fruitiers à convenir entre les parties
- palissages 10 ans
- drainages 30 ans
- serres ou abris plastiques à convenir entre les parties

ARTICLE 13 B – INDEMNISATION AU BAILLEUR

Aux termes de l'article L. 411-72 du Code Rural et de la Pêche Maritime et conformément aux articles 1730 et suivants du Code Civil, s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

ARTICLE 14 – CESSIONS DU BAIL - SOUS-LOCATION - ADHÉSION A UNE SOCIÉTÉ - ÉCHANGE

Paragraphe I – Aux termes de l'article L. 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, **il est absolument interdit au preneur de céder ou de sous-louer, tout ou partie des biens loués**, objet du présent bail, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou des enfants ou petits-enfants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Le preneur pourra toutefois, avec l'accord du bailleur sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre pour un usage de vacances ou de loisirs et pour une durée maximum de trois mois consécutifs. En cas de refus du bailleur, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire qui fixera éventuellement la part du produit de la sous-location à verser au bailleur.

Le bailleur pourra également autoriser le preneur à consentir des sous-locations de bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit, fixant la part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties ainsi que les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail, dans les limites fixées par le barème national pour les bâtiments d'habitation.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Paragraphe II – Adhésion à une société - mise à disposition – Aux termes de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aux termes de l'article L. 323-14 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur à ferme qui adhère à un groupement agricole d'exploitation en commun peut faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens dont il est locataire pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail dont il est titulaire. Il en avise alors le propriétaire, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition par lettre recommandée, avec accusé de réception.

De même, il devra, dans les mêmes formes, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition. Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa 2 de l'article précité, dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur.

Paragraphe III – Apport du droit au bail – En vertu de l'article L. 411-38 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une Société

Civile d'Exploitation Agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel et préalable du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Paragraphe IV – Le preneur peut effectuer pendant la durée du bail **les échanges** ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ces échanges portent exclusivement sur la jouissance et ne s'exercent que dans les limites prévues à l'article L. 411-39 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ARTICLE 15 – CAS DE RÉSILIATION DU BAIL

Paragraphe I – Résiliation par cas fortuit – Aux termes de l'article L. 411-30 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 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 assurances, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si le preneur participe au financement des dépenses de reconstruction, les dispositions des articles L. 411-69 et suivants s'appliqueront. Si le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut demander la résiliation du bail.

Paragraphe II – Résiliation du fait du bailleur – Aux termes de l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sauf clause contraire et sous réserve des articles L. 411-32 et L. 411-34 dudit Code, le bailleur ne pourra faire résilier le bail, que s'il justifie d'un des motifs suivants, définis par l'article L. 411-53 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

1. Deux défauts de paiement du fermage et ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance par lettre recommandée avec avis de réception. Cette mise en demeure devra, sous peine de nullité, rappeler les termes du présent paragraphe.
2. Les agissements du preneur, de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En toute hypothèse, les motifs sus-indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

En vertu de l'article L. 411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la résiliation peut être demandée en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail.

De même, selon l'article 1766 du Code Civil, si le preneur d'un fonds rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En outre, aux termes de l'article L. 411-32 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols ou, s'il existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines, la résiliation exercée sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole ne pourra intervenir qu'avec l'autorisation du Préfet donnée après avis de la Commission Consultative des

Baux Ruraux. Cette résiliation devra se faire selon les modalités prévues à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Paragraphe III – Résiliation du fait du preneur – Aux termes de l'article L. 411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime, la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les 5 cas suivants :

- Incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- Décès d'un ou plusieurs membres de la famille du preneur indispensable au travail de la ferme ; cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime pour la continuation ou la résiliation du bail.
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- Mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter en application des articles L. 311-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- En cas de retraite, si le preneur a atteint l'âge requis, il peut, par dérogation à l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint ledit âge. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

Dans tous les cas la résiliation, hors le cas du décès du preneur, ne peut avoir lieu que dans les conditions de l'article L. 411-33 alinéa 6 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Le preneur pourra également demander la résiliation du bail s'il peut invoquer l'un ou l'autre des articles L. 123-15, L. 411-30 ou L. 411-32 du Code Rural et de la Pêche Maritime ou L. 213-10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe IV – Résiliation conventionnelle – D'un commun accord, le bailleur et le preneur peuvent résilier, à tout moment et par écrit, le présent contrat qui les lie.

ARTICLE 16 – DROIT DE REPRISE

Paragraphe I – Reprise en cours ou en fin de bail

1. Reprise en cours de bail

a) Aucune reprise n'est possible au cours du premier bail. À partir du premier renouvellement le bailleur a le droit de reprendre le bien loué à l'expiration de la sixième année, au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, si cette clause de reprise figure expressément dans le bail. **Rayer la mention inutile suivante :**

** Le bailleur entend exercer son droit de reprise sexennale.*

** Le bailleur n'entend pas exercer son droit de reprise sexennale.*

b) Toutefois, le bailleur majeur, ou mineur émancipé peut également reprendre le bien, loué à l'expiration de chaque période triennale, même pendant le premier bail, si ce bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité par le représentant légal du mineur et si cette clause figure expressément dans le bail.

c) Aucune reprise ne pourra être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

d) En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail des clauses de reprise.

2. Reprise en fin de bail

À l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, pourra exercer son droit de reprise accordé par le Code Rural et de la Pêche Maritime, notamment par ses articles L. 411-62, L. 411-64 et L. 411-67. En vertu de l'article L. 411-57, le bailleur pourra reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison ou d'adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue,

et ce, pour son seul usage ou celui d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclus.

Selon l'article L. 411-58, le bailleur pourra, à l'expiration des neuf années prévues à l'article 3 ci-dessus, refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Exceptions

a) Age de la retraite du bénéficiaire de la reprise

Aux termes de l'article L. 411-64, le droit de reprise en cours et en fin de bail, ne pourra être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit pour le bénéficiaire du droit de reprise de constituer une exploitation de subsistance, ayant une superficie au plus égale à la surface fixée à l'article L. 732-39 alinéa 6 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

b) Réglementation du Contrôle des Structures

Aux termes de l'article L. 331-1 et suivants, si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions relatives au Contrôle des Structures prévues au Titre III du Livre III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Paragraphe II – Obligations du bénéficiaire de la reprise

En vertu de l'article L. 411-59 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans.

Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer 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. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe. Il devra aussi répondre aussi aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle visées à l'article L. 331-3.

Selon l'article L. 411-66, si le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions ci-dessus ou n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, ce dernier a droit soit au maintien dans les lieux, soit à la réintégration ou à la reprise de la jouissance des parcelles, avec ou sans dommages et intérêts.

Paragraphe III – Formalités de la reprise

Conformément à l'article L. 411-47 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le refus du renouvellement du bail, par le bailleur doit être notifié au moins dix-huit mois avant son expiration, par exploit d'huissier.

En vertu de l'article L. 411-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance, par exploit d'huissier. L'époux qui n'a pas donné son consentement aux actes précités peut en demander l'annulation dans l'année qui suit le jour où il en a eu connaissance.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur,
- indiquer les noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles, ainsi que l'habitation que le bénéficiaire devra occuper après la reprise, si celui-ci n'envisage pas d'habiter les bâtiments du bien repris,

- reproduire le texte suivant :

« Sous peine de forclusion, ce congé peut être déféré par le preneur au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de quatre mois à dater de sa réception ou de l'affichage de la composition du Tribunal Paritaire compétent. Cette forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions ci-dessus exigées à peine de nullité ».

L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

ARTICLE 17 – RENOUVELLEMENT DU BAIL

À défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf convention contraire, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du précédent bail. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le preneur bénéficiant du renouvellement de son bail, doit réunir les mêmes conditions d'habitation et d'exploitation que celles imposées au bailleur exerçant le droit de reprise.

Exception : âge de la retraite du preneur

Conformément à l'article L. 411-64 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bailleur pourra :

- a. Refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite au cours du bail.
- b. Limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra ledit âge, retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Dans ces deux cas, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par voie d'huissier au moins dix-huit mois à l'avance.

ARTICLE 18 – RENONCIATION DU PRENEUR AU DROIT DE RENOUVELLEMENT

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

ARTICLE 19 – DROIT DE PRÉEMPTION

Si le propriétaire bailleur du fonds de terre faisant l'objet du présent contrat, décide ou est contraint de l'aliéner, à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte d'un « droit de préemption » au bénéfice de l'exploitant preneur en place, défini par les articles L. 412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime. Aux termes de l'article L. 412-8, le notaire, après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, le prix, les conditions et modalités de la vente projetée, ainsi que, s'il y a un tiers acquéreur, ses nom et domicile. Le preneur dispose de deux mois pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire vendeur, son refus ou acceptation de l'offre de vente. À peine de forclusion, son silence vaudra renonciation au droit de préemption.

ARTICLE 20 – DÉCLARATIONS

Paragraphe I – Conditions générales

Pour toutes les autres conditions non inscrites dans le présent bail, les parties déclarent s'en reporter aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et aux usages locaux gardois. Les contestations qui pourraient surgir entre bailleur et preneur quant à la mise en

application des dispositions du présent bail, seront tranchées, à la requête de la partie la plus diligente, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux territorialement compétent.

Paragraphe II – Modifications en cours de bail

Les parties peuvent, par avenant écrit au bail ou accord transactionnel, modifier ou compléter les clauses ou conditions du bail, sauf renonciation totale ou partielle à une disposition d'ordre public.

Paragraphe III – Contrôle des structures

Les parties déclarent être en règle avec les dispositions des articles L. 331-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au Contrôle des Structures des exploitations agricoles et reconnaissent être parfaitement informées des sanctions en cas de non-respect.

Le preneur doit notamment, conformément à l'article L. 331-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite déjà.

Paragraphe IV – Droits d'enregistrement - Fiscalité - TVA

En cas d'enregistrement du bail, lequel n'est légalement plus obligatoire, ce dernier se fait au droit fixe de 25 Euros auprès de la Recette Locale des Impôts. Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge du (préciser bailleur ou preneur ou la part de chacun)_____.

Le bailleur peut déclarer vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du Code Général des Impôts. En conséquence le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette Locale.

Fait à _____, le _____, en trois exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties et un réservé pour l'enregistrement.

Après avoir apposé leurs signatures au bas de chaque page, les parties doivent faire précéder leur signature de la mention manuscrite « Bon pour accord ».

Nom et Prénom du Bailleur

Nom et Prénom du Preneur

ANNEXE : ÉTAT DES LIEUX AU (jour, mois, année)_____

Copie de l'**autorisation d'exploiter** délivrée par la DDTM du Gard

Copie de l'**extrait de la matrice cadastrale** remise par le bailleur