

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Etabli en application de l'article L.411- 4 – 1^{er} alinéa du Code Rural

Adopté par la commission consultative paritaire des baux ruraux du département de la Vienne en sa séance du 24 janvier 2008

Les clauses et conditions du contrat type de bail à ferme établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux du département de la VIENNE, en application de l'article L.411-4 du Code Rural, sont fixées pour les baux verbaux.

ARTICLE 1 :

Le bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi qu'aux usages locaux et clauses et conditions suivantes.

ARTICLE 2 – DUREE

La durée du bail est fixée à 9 années entières et consécutives sous réserve des droits de congé, reprise et autres clauses prévues par les articles L.411-31, 411-32, 411-36 et 411-38 al.2, 411-53, 411-57, 411-58 du Code Rural.

ARTICLE 3 – NON GARANTIE DE CONTENANCE

L'article L.411-18 du Code Rural s'applique.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

Le fermier prend les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède cette entrée ou dans les trois mois suivants.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours de cinq dernières années.

En cas de refus de l'une des parties, l'autre pourra, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, saisir le Président du Tribunal Paritaire pour faire désigner un expert qui aura comme mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais commun.

A défaut d'état des lieux, le fermier sera censé avoir pris les biens en bon état d'entretien.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le fermier jouira du fonds donné en location en agriculteur soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations ou dégâts.

Il ne pourra changer la destination du fonds loué qui est strictement agricole.

En matière d'habitation, l'article L.411-69 du Code Rural est applicable.

ARTICLE 6 – EMPIETEMENT, USURPATION

Le fermier s'opposera à tous empiètements et toutes usurpations et devra avertir de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article L.411-26 du Code Rural, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

ARTICLE 7 – REPARATIONS LOCATIVES

Le fermier entretiendra en bon état les bâtiments affermés pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives ou de menus entretiens, si elles ne sont pas occasionnées par la vétusté, le vice de construction ou de la matière, ou la force majeure, seront à sa charge.

ARTICLE 8 – GROSSES REPARATIONS

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire. Le fermier devra avertir le bailleur lorsque l'état des lieux rendra nécessaire les travaux lui incombant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le fermier souffrira l'exécution de toutes les grosses réparations, reconstructions et constructions nouvelles faites pour améliorer la ferme que le propriétaire jugerait nécessaire en cours de bail.

ARTICLE 9 – AMELIORATIONS APORTEES PAR LE FERMIER

Conformément aux dispositions de l'article L.411-73 du Code Rural et de l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1970, les travaux suivants pourront être effectués par le fermier, sans l'accord préalable du bailleur : voir la liste de ces travaux jointe en annexe – arrêté n°70/DDA/104 en date du 7 juillet 1970 ainsi que l'arrêté n° 90/DDA F/PA/418 du 10 octobre 1990 fixant les tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit en application de l'article L.411-71 du Code Rural.

En outre, conformément à l'article L.411-73 du Code Rural, le fermier pourra faire exécuter à ses frais ou exécuter lui-même les travaux mentionnés aux articles L.411-69 et suivants dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L.411-71 ne dépasse pas plus de 6 ans la durée du bail. Il convient de se référer à l'arrêté préfectoral du 10 octobre 1990.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le fermier devra deux mois avant leur réalisation, en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Sauf en ce qui concerne les améliorations culturelles et les améliorations privées visées à l'article L.411-28 et non soumises à l'agrément, et celles visées à l'article L.411-29 soumises à l'agrément spécial, le fermier devra obtenir l'autorisation préalable et par écrit du bailleur pour effectuer les productions hors sol et les plantations ainsi que les travaux dont la période d'amortissement dépasse de plus de 6 ans la durée du bail dans les conditions fixées par l'article L.411-73 al. 1 du Code Rural.

ARTICLE 10 – TRANSFORMATION DU PARCELLAIRE DU BIEN LOUE

Pendant la durée du bail, sous réserve de l'accord du bailleur, le fermier pourra, pour réunir et regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres (à l'exception des fruitiers et des producteurs de bois d'œuvre) qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation – article L. 411-28 du Code Rural.

ARTICLE 11 – ECHANGES DE PARCELLES

Pendant la durée du bail, le fermier pourra effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ils seront soumis à l'agrément préalable du bailleur, demandé par le fermier par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de désaccord du bailleur l'échange pourra être autorisé par le Tribunal Paritaire sur la demande formulée auprès de celui-ci par le fermier.

ARTICLE 12 – SOUS LOCATION, CESSION DE BAIL

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code Civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit des descendants du fermier ayant atteint l'âge de la majorité. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Toute sous-location est absolument interdite, sauf application des dispositions de l'article L.411-35 du Code Rural qui dispose que le bailleur peut toutefois autoriser le fermier à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration.

En cas de refus du bailleur, le fermier peut saisir le Tribunal Paritaire. Le Tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le fermier à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le fermier.

ARTICLE 13 – CULTURE DES TERRES

Le fermier entretiendra le fonds loué : terres, prairies, jachères en bon état.

ARTICLE 14 – PAILLES ET FUMIER L'ANNEE DE SORTIE

Le fermier sortant doit laisser les pailles et fumiers de l'année s'il les a reçus lors de son entrée sur les lieux, à défaut d'accord préalable entre les parties.

ARTICLE 15 – EXPLOITATION DES ARBRES ET DES HAIES

Le fermier coupera les buissons, émondera les haies et les têtards selon les règles définies par les articles 2, 6, 8 et 9 des usages locaux. Il profitera de la totalité du produit de ces coupes. Il devra laisser les jeunes arbres bien venant en densité normale en fonction de la nature des terres et devra répartir ces coupes sur les 9 années du bail.

Le propriétaire aura seul le droit de faire abattre les bois de futaie, ces abattages devant être réalisés entre le 15 septembre et le 15 mars. Il sera responsable du débardage des troncs et des branches qui devra être réalisé avant le 15 juin. En cas de dommage aux cultures ou aux prairies, le bailleur indemniserà le fermier.

Les arbres morts restent la propriété du bailleur à condition qu'ils soient abattus dans l'année qui suit la constatation de cet état. Le fermier pourra prélever le bois nécessaire à ses besoins familiaux, sauf sur les arbres ou parties d'arbres susceptibles de servir de bois d'œuvre.

Le bois d'œuvre nécessaire à la réfection des barrières sera pris par le fermier sur la propriété, après désignation par le propriétaire.

ARTICLE 16 – MESURES SANITAIRES

Les bâtiments d'élevage seront nettoyés avant l'entrée des animaux du fermier. La désinfection sera effectuée par un organisme agréé. Elle devra être constatée par l'état des lieux. Elle est à la charge du bailleur.

Pendant la durée du bail, le fermier s'engage à respecter la législation concernant la prophylaxie obligatoire des animaux et les mesures qui en découlent.

ARTICLE 17 – DROIT DE CHASSER

Le fermier aura le droit personnel de chasser sur le fonds loué en se conformant aux règlements de chasse existants, qu'ils soient d'ordre public ou privé.

ARTICLE 18 – INDEMNITES AUX PRENEURS SORTANTS

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L.411-69 et suivants du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura le droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L.411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux début de bail.

Le fermier pourra également, dans les conditions prévues à l'article L.411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles des terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terre afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail. Sauf convention contraire, le fermier ne pourra pas prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait des transformations prévues au présent alinéa.

ARTICLE 19 – FERMAGE

Le prix du fermage sera déterminé conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du Code Rural et sauf accord des parties, il sera payable à terme échu ou au plus tard dans le délai de 15 jours suivant la parution de l'arrêté préfectoral fixant la constatation de l'indice.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.411-13 du Code Rural, le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins 1/10^{ème} 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 par 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. La faculté de révision vaut pour la troisième année du premier bail comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés.

ARTICLE 20 – MAJORATION POUR INVESTISSEMENT

Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le fermier, des investissements dépassant ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèce égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel pour les prêts à moyen terme.

Si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une association foncière, il est conseillé, à défaut d'accord entre les parties, de fixer le remboursement du fermier à 50 % de la taxe versée par le bailleur à l'association foncière, pour la durée du bail en cours sans que le prix de ce dernier soit modifié.

Les investissements visés au présent article seront pris en considération dans le calcul d'un nouveau prix de bail, lors de son renouvellement ou d'une révision.

ARTICLE 21 – ASSURANCES

Le fermier devra assurer contre les risques de l'incendie ses mobiliers personnels, matériels, animaux et récoltes. Il s'assurera en outre contre tous les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Il sera tenu de faire ramoner les cheminées une fois l'an.

Le bailleur assurera les bâtiments loués contre les risques de l'incendie. Le paiement des primes de cette assurance est à sa charge exclusive.

ARTICLE 22 – IMPOTS

Le fermier remboursera au bailleur sur justificatif présenté par celui-ci, la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture et le cinquième de la taxe foncière y compris la taxe régionale sur le bâtiment, les quotes-parts des impôts fonciers et taxes annexes mises à sa charge par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les frais de confection des rôles sont remboursés par le preneur au bailleur dans les mêmes proportions, soit 8 % des quotes-parts du fermier.

ARTICLE 23 – CONTROLE DES STRUCTURES

Le bailleur et le preneur devront effectuer les démarches prévues par la réglementation relative à la législation sur les cumuls et le contrôle des structures, dans le cadre de l'application du schéma départemental des structures.

ARTICLE 24 – ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement seront supportés par le fermier qui devra tous les ans effectuer les démarches nécessaires.