

CONTRAT - TYPE DE BAIL A FERME POUR LE DEPARTEMENT DES LANDES

approuvé par arrêté préfectoral n°2017-375 du 31 mars 2017

PREAMBULE

Le bail type départemental est destiné à suppléer l'absence de bail écrit ou l'insuffisance de tout ou partie des conventions contenues dans un bail établi par écrit entre les parties.

Les droits et obligations du bailleur et du preneur sont régis par les dispositions du présent bail type et par celles du statut du fermage. En outre, pour tout ce qui n'aura pas été prévu au présent bail, les parties se réfèrent à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux usages locaux du département des Landes.

Entre les soussignés :

M. (Mme)ci-après désigné par le terme "bailleur"
demeurant à

et M. (Mme)ci-après désigné par le terme "preneur"
demeurant à

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article premier. - Nature, durée et prise d'effet du bail.

Le présent bail à ferme, régi par le statut des baux ruraux, est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives, pour prendre effet, à défaut d'accord différent, le 11 novembre de l'année, sans préjudice de l'application des droits et clauses d'annulation, de conversion en bail à long terme, de renouvellement et de résiliation.

Article 2. - Consistance du fonds loué.

Le bailleur loue au preneur qui accepte les terres et les bâtiments ci-après désignés et décrits dans l'état des lieux :

1. - Des terres d'une superficie totale cadastrée dehaaca.

Commune	Références cadastrales	Nature du bien	Surface cadastrée	catégorie	Observations

2. - Des constructions :

	Commune	Références cadastrales	Superficie en m ²	Catégorie
à usage d'habitation				

à usage d'exploitation	Commune	Références cadastrales	Superficie en m ² ou nombre de places	Catégorie

Le bailleur signalera les risques naturels et technologiques connus afférents aux parcelles affermées et aux bâtiments

Le bailleur déclare que les servitudes attachées au fonds dont le preneur fera son affaire durant le bail, sont les suivantes :

.....

Article 3. - Reprise en cours de bail - Droit de préemption.

Lors du renouvellement du bail, une clause de reprise sexennale pourra être insérée de façon expresse dans le bail, par écrit, au profit du conjoint ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité participant ou ayant participé aux travaux, au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Il pourra être fait application des dispositions de l'article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime relatives au droit de reprise du bailleur dans les conditions de l'article L 411-59 du code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur a la faculté en cours de bail de vendre tout ou partie des biens objet dudit bail. Le preneur bénéficie alors d'un droit de préemption conformément aux dispositions des articles L 412-1 à L 412-13 du

code rural et de la pêche maritime. Il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la vente faite par le notaire pour décider ou non de préempter. Son silence équivaut à une renonciation au droit de préemption.

Article 4. - Cession - Sous-location - Mise à disposition - Echange.

La cession du bail est interdite.

Le bail continue en cas de décès du preneur au profit de son conjoint, de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, de son ascendant ou descendant participant ou ayant participé à l'exploitation au cours des 5 années antérieurement au décès conformément aux dispositions des articles L 411-34 et L 411-64 du code rural et de la pêche maritime.

Le bail peut être cédé au conjoint ou au partenaire lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, avec l'agrément préalable du bailleur ou à défaut l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux conformément aux dispositions des articles L 411-35 et L 411-64 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur s'interdit toute sous-location sauf pour l'usage de vacances ou de loisirs dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail, et sans que les droits du bailleur soient modifiés, pourra mettre à disposition et exploiter au sein d'une société à objet principalement agricole, tout ou partie des biens dont il est locataire, dans les conditions prévues à l'article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime et à l'article L 323-14 du code rural et de la pêche maritime.

Pendant une durée n'excédant pas celle du bail, le preneur pourra, avec l'accord du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux, procéder aux échanges en jouissance de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime.

Article 5. - Capacité de contracter et d'exploiter.

Lors de la conclusion, de la modification ou de la résiliation du bail, les parties doivent avoir la capacité de contracter.

Devront notamment participer à l'acte l'ensemble des co-preneurs ou co-bailleurs, l'ensemble des membres de l'indivision, l'usufruitier et le nu-proprétaire dans le cas d'un démembrement de propriété.

De même, le consentement du conjoint du preneur à bail, lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à l'exploitation agricole, sera expressément requis pour résilier, céder le bail ou refuser le renouvellement, à peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article L 411-68 du code rural et de la pêche maritime et sans préjudice de l'article 217 du code civil.

Le preneur, en exécution de l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime, déclare au bailleur que la superficie et la nature des divers biens agricoles qu'il exploite, y compris de ceux exploités en société, sont : (à compléter)

- superficie et localisation des terres :
- nature des biens :

Il déclare et justifie que sa situation au regard du régime visé par les articles L. 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime des autorisations préalables pour l'installation, l'agrandissement et la réunion d'exploitations telle qu'elle résultera du présent bail, est la suivante : (à préciser)

- ou dispensé d'autorisation
- ☞ ou soumis à déclaration faite le
- ou autorisation préalable obtenue le..... et produite
- ☞ ou demande d'autorisation en cours déposée le Le présent bail est conclu sous réserve expresse de l'octroi de cette autorisation qui sera produite.

La nullité du bail pourra être prononcée dans les conditions visées à l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime.

En cours de bail et conformément aux articles L 411-37 et L 323-14 du code rural et de la pêche maritime, le preneur avertira le bailleur de toute mise à disposition du fonds loué à une société ainsi que de tout changement intervenant ensuite dans la société.

Article 6. - Etat des lieux.

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et mentionnera leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années (article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime).

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera alors de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Recommandation: l'état des lieux sera utilement dressé -avec l'appui éventuel d'expert- sur le modèle du plan d'inventaire déterminé par arrêté ministériel. Le constat sera précis, complet, comportera tout renseignement, toute pièce justificative pour permettre une comparaison probante à l'inventaire de sortie.

Il détaillera s'il y a lieu, les améliorations faisant l'objet d'un remboursement par le preneur au bailleur selon les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-76 du code rural et de la pêche maritime.

L'état des lieux pourra servir à la détermination du montant du fermage.

Article 7. - Conditions générales d'exploitation.

Le preneur use de la ferme louée en bon père de famille et en exploitant soigneux. S'il y a lieu, il habitera avec sa famille sur l'exploitation. Il utilise les bâtiments d'exploitation en y logeant le matériel et le cheptel nécessaires à la bonne exploitation du fonds.

Le preneur sera tenu de cultiver, labourer, fumer et ensemer les terres affermées en temps et saison convenables, selon l'usage des lieux, de manière à les rendre en fin de bail en bon état de culture et de fumure.

Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué.

Article 8. - Entretien et améliorations du fonds.

Seront à la charge du preneur les réparations locatives ou de menu entretien qui n'auront été occasionnés ni par le vice de construction ou de matière, ni par force majeure. Les grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du code civil, qui deviendraient nécessaires, incomberont au bailleur.

Le preneur veillera à la conservation des bornes et marques indiquant les limites des fonds et avertira le bailleur de toute usurpation commise.

Il entretiendra en bon état les clôtures vives et sèches, ainsi que les bordures des parcelles ; il curera en temps et saison convenables, les fossés et rigoles et veillera au bon écoulement des eaux ; il maintiendra la viabilité des ponts et chemins de ferme, y compris ceux d'accès aux parcelles. La mise en état des chemins et la réfection des ponts détruits par vétusté, lorsqu'ils exigent l'emploi d'une main d'œuvre qualifiée, seront à la charge du bailleur ; lorsqu'ils sont assurés par le preneur, le bailleur fournira les matériaux nécessaires.

Pendant la durée du bail, le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations auront pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation sans entraîner d'érosion des sols et qu'elles rétabliront ou amélioreront le régime des eaux. Les modifications seront portées à l'état des lieux.

Le bailleur sera tenu de faire disparaître, à la demande du preneur les arbres exploitables du fonds loué, bordant les terres cultivées et les prés, dont la présence est une cause constatée de diminution de rendements ; il s'interdit de replanter.

Les opérations mentionnés aux trois alinéas ci dessous seront réalisées dans le respect des réglementations applicables (politique agricole commune, environnement, urbanisme...)

En vertu de l'article 1719 du code civil, les plantations nouvelles nécessaires pour assurer la permanence des vignes et des arbres fruitiers sont à la charge du bailleur. Quelle que soit l'importance du remplacement, les plants, échelas et fil de fer, seront fournis par le bailleur. En ce qui concerne les travaux de plantations, ceux occasionnés par le remplacement normal des plants de vigne ou arbres fruitiers isolés (inférieur ou égal à 10% par an) seront exécutés par le preneur comme étant une charge d'entretien. Dans les autres cas, les frais de plantations sont à la charge du bailleur, sauf si les vignes et les vergers venaient à périr par suite du manque de soins du preneur, auquel cas, ce dernier doit en effectuer le remplacement à ses frais sur demande écrite du bailleur.

Le preneur s'engage, avant toute amélioration, à se conformer aux différentes règles d'autorisation et d'information du bailleur prévues par la loi.

Les travaux devront être réalisés, sauf accord du bailleur, dans les conditions les plus économiques, présenter un caractère d'utilité certaine, et correspondre à la structure du bien loué, compte tenu de sa rentabilité foncière normale.

Le preneur devra s'assurer de la rentabilité économique desdits investissements ; il devra s'entourer de toutes les garanties techniques de réalisation et obtenir toutes les autorisations et permis nécessaires au regard des règlements en vigueur.

Le preneur s'engage à présenter le compte des aides publiques reçues à raison des améliorations et opérations sur le fonds et les plantations, et de veiller à la réversion de la part devant revenir s'il y a

lieu, au bailleur.

Pour les améliorations effectuées dans les conditions de l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du même code.

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

Toutefois, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise au bail que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du bailleur. Si l'autorisation est donnée, le preneur pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

De la même manière, il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent, à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le preneur sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du code rural et de la pêche maritime.

Les parties conviennent d'ores et déjà par la présente clause, de la réalisation des travaux d'amélioration ci-après désignés, dans les conditions ci-après mentionnées :
.....
.....

Article 9. - Prix du fermage.

Le présent bail à ferme est consenti pour un fermage fixé de la manière suivante :

- pour les bâtiments d'habitation :

Surfaces	m ²	coefficient	M ² retenus	Prix/m ²	montant
De 0 à 100 m ²		100 %			
De 101 à 120 m ²		90 %			
De 121 à 150 m ²		50 %			
De 151 à 200 m ²		20 %			
201 m ² et plus		X % à négocier			
Total					

Il est arrêté à la somme de.....actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques constaté au deuxième trimestre

- pour les terres:

Commune	Références cadastrales	Surface	Nature	Catégorie	Prix à l'hectare*	Prix total

* ou hectolitres de vin pour les surfaces en vigne lorsque les parties optent pour le paiement en denrées.

- pour les bâtiments d'exploitation :

Commune	Références cadastrales	Nature du bâtiment	Catégorie	Superficie en m ² ou nombre de places	Prix au m ² ou à la place ou au bâtiment	Prix total

soit un loyer total en monnaie pour les terres et les bâtiments d'exploitation fixé à la somme deactualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages (ou en fonction du prix du vin fixé annuellement par arrêté préfectoral)

A défaut d'accord contraire entre les parties, la date d'effet étant fixée au 11 novembre, il est convenu que les fermages devront être réglés simultanément , au plus tard, le 28 février suivant.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements en vigueur dans le département des Landes.

Clause facultative : en cas d'application de l'article L. 411-76 du code rural dernier alinéa, le remboursement par le preneur entrant, au bailleur, de l'indemnité qu'il a versée au preneur sortant, s'élève à.....

La révision, les remises et les majorations du prix du bail seront soumises aux règles du code rural et de la pêche maritime, en particulier ses articles L. 411-11, L. 411-18, L. 411-19, L. 411-21, L. 411-30, L. 411-56, L. 411-57.

Article 10. - Impôts et assurances.

Chaque partie devra acquitter les impôts et contributions personnelles de manière à ce que l'autre ne puisse être recherchée ou inquiétée à ce sujet, et devra couvrir par une assurance les risques lui revenant, afférents au fonds loué.

L'impôt foncier est à la charge du bailleur. Toutefois, conformément aux articles L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime et 1394 bis et 1395 G du code général des impôts, le preneur rembourse au bailleur, à raison des biens qu'il a pris à bail :

- un cinquième (à défaut d'accord amiable) du montant global de la taxe foncière, y compris la taxe régionale, sur les propriétés bâties et non bâties. Les frais de confection des rôles et dégrèvements seront répartis dans la même proportion ;
- la moitié de la taxe instituée au profit de la Chambre d'Agriculture (article 1604 du code général des impôts) ;

En cas de dégrèvement ou de remise gracieuse de l'impôt foncier, la part de ce dégrèvement relative au fonds loué, sera versée par le bailleur au preneur.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du bailleur. En cas de sinistre, l'indemnité sera affectée à la remise en état dans le plus bref délai, de manière à limiter la privation de jouissance du preneur. Le preneur devra rembourser au bailleur la prime d'assurance complémentaire contre l'incendie, qu'il pourrait être tenu de payer en raison de toute installation de matériel ou autres similaires, faites dans la ferme. Le preneur n'aura aucun autre remboursement d'assurance contre l'incendie à faire au bailleur.

Le preneur devra contracter une assurance en couverture des risques locatifs, portant notamment contre les risques d'incendie de son mobilier personnel, du matériel, des animaux et des récoltes, et couvrant la responsabilité civile.

Article 11. - Renouvellement et fin du bail.

Le renouvellement du présent bail est de droit jusqu'à sa résiliation par le bailleur ou le preneur, selon les conditions et les dispositions fixées par le code rural et de la pêche maritime.

Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à raison des améliorations au fonds loué qu'il a supportées, ou qu'il devra pour les dégradations et moins-values de son fait -dûment constatées par un état des lieux contradictoire - seront réglées conformément aux dispositions des articles L. 411-69 à L. 411-78 du code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur et le preneur s'interdiront d'obtenir directement ou par intermédiaire, à l'occasion du changement d'exploitant, soit une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Article 12. - Frais et droits des présentes.

Les frais relatifs à l'établissement du bail seront supportés moitié par le bailleur, moitié par le preneur.

Les parties sont libres de présenter ou non le bail à l'enregistrement sachant que l'enregistrement donne date certaine.

Pour le calcul des droits d'enregistrement seulement, les parties évaluent le fermage moyen annuel à.....

Fait en⁽¹⁾ exemplaires
le

A,

Le(s) bailleur(s)⁽²⁾

Le(s) preneur(s)⁽²⁾

(1) le bail doit être établi en autant d'exemplaire que de parties plus un.

(2) faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé".