

PRÉFECTURE DU CANTAL

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

ARRÊTÉ N° 2002-1969

Portant approbation et publication du contrat type de bail à ferme.

LE PREFET du Cantal, Chevalier de la légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU Le Code Rural, et notamment ses articles L 411-71 et L 411-73,
VU La loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ,
VU Le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural,
VU L'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 10 mai 1995, modifié par l'arrêté du 3 juillet 1995, définissant les critères de classification des exploitations agricoles
VU L'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 10 mai 1995, constant la liste des denrées ne pouvant pas entrer dans la composition de l'indice des fermages,
VU L'arrêté n°95-1636 du 22 septembre 1995,
VU L'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 16 juillet 2002
SUR Proposition de Monsieur le Secrétaire Général.

ARRÊTÉ :

- Article 1** Sont agréées les clauses et conditions du **CONTRAT TYPE de BAIL à FERME** annexé au présent arrêté tel qu'il a été approuvé par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux au cours de sa séance du 16 juillet 2002
- Article 2** Cet arrêté abroge et remplace l'arrêté n°91-0009 du 7 janvier 1991
- Article 3 :** Messieurs le Secrétaire Général du Cantal et Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Cantal sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du département et publié dans les formes habituelles.

Fait à Aurillac, le 12 NOV 2002

Le PREFET **Pour la Préfet et par délégation,**
Le Secrétaire Général.

Etienne STOCK

DEPARTEMENT DU CANTAL

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

**Document approuvé par la Commission Consultative
Départementale des Baux Ruraux
(dans sa séance du 16 juillet 2002)**

I - IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

- M.....
Né le à
.....
Et/ou
Mme
née le à
demeurant à
mariés sous le régime
- Ou personne
morale :
- Siège social :

baileurs, d'une part

ET

- M.....
Né le à
.....
Et/ou
Mme
née le à
demeurant à
mariés sous le régime
- Ou personne
morale :
- Siège social :

preneurs, d'autre part

II - IDENTIFICATION DES BIENS DONNES A BAIL

DESIGNATION DES BIENS

M. (propriétaire) donne par bail à ferme à
..... les biens dont la désignation suit :

une propriété rurale située en la commune de au
lieudit de « » d'une superficie de ha a..... ca
comprenant :

- un bâtiment d'habitation
- des bâtiments d'exploitation à savoir
- diverses parcelles figurant à la matrice cadastrale comme suit :

.....
.....
.....
.....

- un cheptel de souche composé des animaux suivants :

.....
.....
.....
.....

Sont exclus de la présente location :

- la maison du propriétaire et son enclos
- les bois, sous réserve des droits de pacage consacrés par les usages locaux
- les biens ci-après identifiés :

N.B. : pour la superficie, il sera fait référence aux surfaces cadastrales, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

ETAT DES LIEUX

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

En vue de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par le fonds, les parties dresseront contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci, un état des lieux loués. Ce document constatera avec précision l'état des bâtiments et des terres, le degré d'entretien des terres et les rendements moyens réalisés au cours des cinq dernières années. A défaut, la partie la plus diligente pourra procéder seule et notifier à l'autre son constat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour en accepter le contenu. Passé ce délai, le silence sera réputé valoir acceptation et chacun des cocontractants sera lié par le document élaboré unilatéralement.

III - DUREE - RENOUVELLEMENT - REPRISE

DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le pour finir à pareille époque de l'année

DROIT AU RENOUVELLEMENT

A l'expiration de ce bail, et faute d'un congé notifié par l'une des parties à l'autre au moins dix-huit mois avant l'expiration du bail, il s'opèrera un nouveau bail. Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

DROIT DE REPRISE

Reprise en fin de bail :

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural, notamment par :

- ✓ l'article L. 411-57, pour lui permettre de 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 3^{ème} degré inclus ;
- ✓ l'article L. 411-58, s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés ;
- ✓ l'article L. 411-62, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- ✓ l'article L. 411-67, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L. 411-62 du code rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le preneur aura la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Reprise en cours de bail :

D'autre part, lors du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur ou au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L. 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

De même, en vertu de l'article L. 411-6, le bailleur aura la faculté de reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de sa majorité ou de son émancipation, en donnant congé deux ans avant la fin de la période triennale.

Cette reprise ne peut profiter qu'à un propriétaire ou copropriétaire qui était mineur lorsque le bail a été conclu ou renouvelé. Mais tout propriétaire devenu majeur n'est pas automatiquement bénéficiaire de cette reprise. Elle ne peut être exercée que si le représentant légal du mineur lui en a expressément réservé la possibilité dans le bail.

IV - FERMAGE

MONTANT DU FERMAGE

Le présent bail est accepté et consenti moyennant le prix du fermage annuel suivant :

➤ *Pour les terres , bâtiments d'exploitation, bâtiments hors sol et cheptel :*

La première année du bail le fermage sera égal à la somme globale de
..... correspondant pour :

- ✓ euros à la valeur locative des terrains
- ✓ euros à la valeur locative des bâtiments d'exploitation
- ✓ euros à la valeur locative du cheptel.

L'indice de référence est celui à paraître au 1^{er} Octobre de l'année

Les années suivantes, ce fermage sera actualisé sur la base de l'indice départemental des fermages publié au 1^{er} Octobre de chaque année.

➤ *Pour les bâtiments d'habitation :*

A la somme de
actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national trimestriel du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du trimestre de l'année

Le fermage sera réglé dans les conditions suivantes :

.....
.....

N.B. – L'usage le plus répandu est le paiement d'un acompte représentant environ la moitié du fermage à l'expiration du sixième mois de jouissance annuelle, le solde à la fin de l'année de jouissance

V – CONDITIONS DE JOUISSANCE

DES BATIMENTS

HABITATION

Les preneurs devront habiter la ferme louée pour eux-mêmes, avec leur famille et leur personnel ; ils pourront toutefois, avec l'accord exprès des propriétaires, occuper une habitation située à proximité et en permettant l'exploitation tout en assurant l'entretien locatif, sans pouvoir la sous-louer sauf le cas prévu par l'article L. 411-35 du code rural.

Ils devront la garnir et la tenir constamment garnie, pendant tout le cours du bail, de meubles, objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne utilisation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

RAMONAGE

Le preneur devra ramoner ou faire ramoner la cheminée à ses frais chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et il devra en justifier au bailleur.

ENGRANGEMENT DES RECOLTES

Le preneur engrangera dans les bâtiments de la ferme louée, selon leur capacité, toutes les récoltes qui proviendront des biens affermés, sauf pour les récoltes qu'il est d'usage de livrer directement à l'organisme acheteur, ou de stocker en dehors des bâtiments.

Lorsque les récoltes seront trop abondantes pour être contenues dans les bâtiments, le preneur aura la faculté de les conserver à tel endroit des biens affermés à charge de respecter les conditions prévues par les règlements administratifs.

N.B.: la disposition relative à l'engrangement des récoltes (L. 411-27) permet d'assurer au bailleur l'effet du privilège qui lui est accordé par l'article 2102-1° du code civil sur les fruits de l'année.

REPARATIONS

✓ Grosses réparations

Les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du code civil seront à la charge exclusive du propriétaire.

A l'entrée en jouissance, les parties sont invitées à définir la nature des réparations qui incombent à chacune d'elles au delà de l'article 606 du code civil.

Le preneur souffrira toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux bâtiments du domaine affermé, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du fermage, alors même que les travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption et en dehors du temps des récoltes, sauf le cas de force majeure.

Ces mêmes dispositions s'appliqueront en cas de destruction d'un bien loué.

Lorsque est détruit un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L. 411-30 du code rural, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément au dit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le tribunal paritaire saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du code rural.

✓ Réparations locatives

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure conformément aux dispositions des articles 1754 et 1755 du Code Civil.

A l'entrée en jouissance, les parties sont invitées à définir la nature des réparations qui incombent à chacune d'elles au delà des articles 1754 et 1755 du code civil.

MISES AUX NORMES

Conformément à l'article L. 411-73-1 du code rural, le preneur notifiera au bailleur la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'administration.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits, si dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge.

En ce qui concerne les réparations et la mise aux normes, l'indemnité due au preneur sortant sera calculée hors subvention et hors taxes (le cas échéant), conformément à l'article L. 411-71 du code rural. A ce titre, le preneur fournira au bailleur à la réception des travaux le montant des subventions réellement perçues.

DES TERRES

CULTURE DES TERRES

Le preneur sera tenu de cultiver, labourer, fumer et ensemençer les terres en temps et saisons convenables, selon l'usage des lieux, sans pouvoir les épuiser ni les détériorer, de manière à les rendre à la fin du bail en bon état de culture et d'engrais.

Lors de sa sortie, le preneur devra laisser une surface de terre ensemençée. Cette surface devra être égale à la surface qui était ensemençée lors de l'entrée du preneur et l'ensemencement devra être de même nature que lors de l'entrée du preneur, à moins que celui-ci n'ait obtenu l'autorisation du propriétaire de modifier l'état des lieux.

En ce qui concerne la récolte provenant des terres ensemençées que le fermier aura laissée lors de sa sortie, les parties s'en référeront aux usages locaux.

En tout état de cause, la paille provenant de ladite récolte sera laissée entièrement au domaine loué.

PRAIRIES NATURELLES

Le preneur devra entretenir constamment en bon état les prairies naturelles dépendant de la ferme. Il pourra toutefois, sans l'autorisation du bailleur, mais après l'avoir prévenu, convertir les prairies de fauche en pente ou marécageuses, non mécanisables, en pacages, sans nuire cependant à la potentialité fourragère de l'ensemble de l'exploitation. Il les fumera, les irriguera en saison convenable, il les étaupinera et en extirpera les ronces et autres accrues nuisibles qui pourraient y croître. ...

CHANGEMENT DE MODE DE CULTURE

Pour le cas où le preneur désirerait procéder à des modifications culturelles autres que celles visées ci-dessus, il devra se conformer aux dispositions de l'article L. 411-29 du code rural.

CLOTURES, CHEMINS PRIVÉS, FOSSES

Le preneur entretiendra en bon état toutes les clôtures vives ou sèches. Il devra entretenir les chemins servant à l'exploitation de la ferme en bon état de viabilité. Il fera en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés de la ferme.

Il pourra, dans le but de réunir ou de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles qui les séparent ou les morcellent, selon les dispositions de l'article L. 411-28 du code rural.

FUMIERS ET ENGRAIS

Le preneur effectuera la fertilisation et les amendements conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de surfertilisation.

ARBRES

Le preneur entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux. Sauf accord du bailleur, le preneur ne pourra arracher, ni abattre aucun de ces arbres, lors même qu'ils ne seraient plus en rapport.

Le preneur devra élaguer les arbres qui ont coutume de l'être en temps et saison convenables en se conformant aux usages locaux.

Le bailleur aura le droit de faire abattre au cours du bail les arbres que bon lui semblera sans que le preneur puisse prétendre à une indemnité dans la mesure où celui-ci ne sera pas de nature à porter dommage aux récoltes.

Le preneur ne pourra arracher, ni abattre aucun des arbres du domaine à l'exception de ceux qui séparent les parcelles attenantes et, sous réserve de remplir les conditions et suivre la procédure de l'article L. 411-28.

DU CHEPTEL

CHEPTEL

A son entrée en jouissance, le fermier pourra recevoir à titre de cheptel un certain nombre de bestiaux qui resteront la propriété du bailleur, conformément à l'article 1821 et suivants du code civil (894 du code rural) et desquels il sera dressé un état numératif, descriptif et estimatif, avec identification, l'estimation n'intervenant que pour déterminer la qualité des bêtes.

A la fin du bail, le bailleur prélèvera sur les animaux existants, un fonds de bétail équivalent à celui fourni, quant au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité des bêtes.

Si le fonds de cheptel restitué présente, par rapport à celui remis, un déficit, soit en nombre, soit en poids, soit en qualité des animaux, le déficit qui s'appréciera sur la base du cours des animaux à la sortie du preneur, sera entièrement à la charge de ce dernier.

S'il y a excédent, il appartiendra au preneur.

Le preneur doit toujours conserver sur la propriété un nombre d'animaux de chaque espèce ou catégorie au moins égal en nombre et en qualité au cheptel fourni ; le bailleur peut en tout temps contrôler ou faire contrôler le cheptel lui appartenant. Toutefois, en cours de bail, le preneur pourra changer de race.

DISPOSITIONS DIVERSES

JOUISSANCE ET ENTRETIEN

Le preneur jouira de la propriété en «bon père de famille», et en cultivateur soigneux et actif, selon les méthodes de culture rationnelles et avec une main d'œuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation, en vue d'obtenir des produits de qualité.

Il ne devra commettre, ni souffrir qu'il soit commis, de dégâts ou dégradations aux biens affermés, ainsi que sur les bois grevés de pacages. ...

... Il devra appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage qui auront été préconisées par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux et conserver un assolement normal pour la région, compte tenu de la nature des terres.

Il devra désinfecter et chauler les étables, écuries et porcheries suivant les conseils qui seront donnés par son vétérinaire ou les organismes compétents.

EMPIETEMENTS ET USURPATIONS

Il s'opposera à toutes les usurpations et à tous les empiétements sur les terres louées et préviendra le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil (L. 411-26 du code rural), sous peine de dommages et intérêts.

DESTINATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

Au cours du bail, il pourra étendre son activité, sous réserve, d'une part qu'elle demeure agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice.

ASSURANCES

Le preneur assurera et tiendra assuré contre l'incendie pendant toute la durée du bail, son mobilier personnel, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foin, fourrages et récoltes garnissant la ferme et le risque locatif pour une somme suffisante.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire.

PAILLES ET FOURRAGES

Le preneur fera consommer sur les lieux tous les foins, pailles, regains et fourrages artificiels qu'il récoltera dans la ferme, sans pouvoir en vendre ni en distraire la moindre partie.

IMPOTS FONCIERS

Le preneur devra acquitter exactement ses contributions personnelles de manière que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur devra rembourser au bailleur la part des impôts et taxes que celui-ci est en droit de lui demander.

TAXE DE REMEMBREMENT OU DE REORGANISATION FONCIERE

Selon les usages du département, le bailleur pourra répercuter 50% de la taxe au preneur

CHASSE

Le droit de chasse appartient au bailleur. Conformément à la loi, le preneur a le droit de chasser sur le fonds affermé.

GENTIANE

Faute d'un accord à l'entrée en jouissance, la gentiane reviendra au preneur.

REGLEMENTATION DES STRUCTURES

Conformément à l'article L.331-6 du Code Rural, le preneur déclare qu'en dehors des immeubles présentement loués, il exploite les biens suivants :

en propriété :

.....
.....

en location :

.....
.....

D'autre part, le preneur déclare avoir été autorisé à exploiter le domaine agricole objet du présent bail, en vertu d'une décision administrative délivrée par Monsieur le Préfet du Cantal. Dans le cas où le preneur n'aurait pas encore obtenu cette autorisation, il est précisé que le présent bail est consenti sous réserve de son obtention. Le bailleur pourra demander la nullité du bail si le preneur n'a pas sollicité cette autorisation dans le délai prescrit par l'autorité administrative ou en cas de refus définitif de celle-ci.

VI - TRANSMISSION DU BAIL

CESSION ET SOUS-LOCATION

Toute cession de bail et toute sous-location sont interdites, sauf si la cession est consentie avec l'accord du bailleur au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, le tribunal paritaire des baux ruraux tranchera le litige.

Au cas où cette cession serait accordée le preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail. La cession devra avoir lieu aux mêmes charges, conditions et prix que le présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société ou à un groupement agricole qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Pour le cas où le preneur désirerait consentir une sous-location de bâtiment pour usage de vacances ou de loisirs, il devra se conformer aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural.

ECHANGES

La surface maximale pouvant être échangée par le preneur conformément à l'article L 411-39 du Code Rural est fixée comme suit :

- pour une surface louée inférieure au cinquième de la SMI : 100% de la surface louée ;
- pour une surface louée comprise entre le cinquième de la SMI et la SMI : 50% de la surface louée ;
- pour une surface louée supérieure à la SMI : 25% de la surface louée.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, ses ayants droits pourront demander la résiliation du bail dans les 6 mois du décès de leur auteur.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de 9 mois au moins, la résiliation pourra, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne pourra prendre effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Les mêmes droits sont accordés au bailleur, si le preneur décède sans laisser de conjoint ou d'ascendant en ligne directe ou de descendant âgé au moins de 16 ans au jour du décès, habitant ou cultivant l'exploitation avec lui, ou justifiant d'un ensemble de connaissances agricoles théoriques et pratiques. ...

RESILIATION DU BAIL

➤ *A la demande du preneur*

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- ✓ si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- ✓ si par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- ✓ s'il achète une ferme pour l'exploiter lui même ;
- ✓ afin de lui permettre la mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures lorsqu'un refus d'autorisation d'exploiter lui aura été signifié par l'autorité administrative.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-34 du code rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- ✓ s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite en se conformant aux conditions fixées à l'article L. 411-65 du code rural ;
- ✓ en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L. 411-30 du code rural ;
- ✓ au cas où après un remembrement, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-5 du code rural ;
- ✓ au cas où, après l'exercice d'un droit de préemption, le preneur entendrait quitter les lieux, conformément à l'article L. 213-10, alinéa 3, du code de l'urbanisme ;
- ✓ si suite à une résiliation partielle par le bailleur, pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du code rural.

➤ *A la demande du bailleur*

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le code rural c'est à dire :

- ✓ en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail selon l'article L 411-35 du Code Rural (sauf accord du bailleur) ;
- ✓ à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions fixées à l'article L. 411-53-1° du code rural ;
- ✓ en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main d'œuvre ou de matériel nécessaires aux besoins de l'exploitation ;
- ✓ dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural, sur les parcelles dont la destination doit être changée.

➤ *Accord amiable*

Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail d'un commun accord.

Toutefois, si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, la transaction ne peut valablement être conclue qu'avec son agrément.

FIN DE BAIL – INDEMNITES

➤ **Fin de bail :**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

➤ **Indemnités :**

✓ Dégradation

Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

✓ Améliorations

Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le preneur dont le travail et les investissements sont à l'origine d'une plus-value, est titulaire d'une créance envers le bailleur sous réserve qu'il ait respecté les procédures prévues par l'article L. 411-73 du code rural. Déduction faite des subventions perçues par le preneur et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le bailleur varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

▪ Bâtiments et ouvrages incorporés au sol

A condition de conserver une valeur effective d'utilisation, les aménagements relatifs aux bâtiments et aux ouvrages incorporés au sol ont vocation à donner lieu au versement d'une indemnité égale au coût des travaux, évaluée à l'expiration du bail, diminuée d'un amortissement calculé d'après un barème départemental ou à défaut fixée à 6 % par année écoulée depuis l'exécution de l'opération, déduction faite des subventions.

▪ Plantations

S'agissant de plantations, le montant de l'indemnité est égal, dans la limite de la plus value apportée au fonds loué, à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, estimées en fin de bail, qu'aura eu à supporter le preneur, déduction faite d'un amortissement calculé à compter de la date d'entrée en production.

▪ Améliorations culturales

Sous réserve que leur effet soit susceptible de se prolonger après la libération des lieux, les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de Production du terrain de plus de vingt pour cent, les améliorations culturales et les améliorations foncières sont indemnisées d'après leur coût estimé en fin de bail diminué de l'amortissement.

VII – CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

SERVITUDES

La valeur locative des biens loués frappés de servitudes imposées par l'autorité administrative qui conduiraient à une limitation de leur potentiel de production, pourra faire l'objet d'un abattement proportionné.

MESURES AGRI-ENVIRONNEMENTALES

Le fermier pourra souscrire des contrats dans le cadre des mesures agri-environnementales étant précisé que la mise en œuvre de méthodes culturales ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité, ne peut être un motif de résiliation de bail conformément à l'article L. 411-27 du code rural.

Parallèlement, quels que soient les engagements souscrits en contrepartie de l'accès aux aides communautaires mises en place dans le cadre d'une organisation commune de marchés ou de la protection de l'environnement, le preneur demeurera tenu des obligations nées du bail.

EPANDAGE DES BOUES DE STATIONS D'EPURATION

Dans l'attente d'une réglementation nationale, le producteur de boues devra recueillir avant tout épandage ou contrat d'épandage, l'accord conjoint du bailleur et du preneur.

VIII – FISCALITE

ENREGISTREMENT

La formalité de l'enregistrement au droit fixe pourra être accomplie par l'une ou l'autre des parties.

ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. (sur option, au choix du bailleur)

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la T.V.A., conformément à l'article 260 6° du C.G.I. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la T.V.A., ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration dans les plus brefs délais à la recette de

Les parties précisent que le fermage ci-dessus s'applique pour euros aux immeubles d'habitation et à leurs dépendances et le surplus, soit euros, aux terres et bâtiments d'exploitation.

Fait en Exemplaires

A le

