



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

ARRÊTÉ N° 41-2020-07-28.003

ÉTABLISSANT LE CONTRAT TYPE DÉPARTEMENTAL DE BAIL RURAL

Le préfet de Loir-et-Cher,
Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite,

Vu les dispositions du livre IV du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L411-4,
Vu le décret du 27 mars 2019 portant nomination de M. Yves ROUSSET en qualité de préfet de Loir-et-Cher,
Vu l'arrêté préfectoral n°41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 relatif à l'encadrement de la valeur locative des baux ruraux
Vu le projet de contrat type départemental établi par la commission consultative paritaire des baux ruraux lors de sa séance du 18 février 2020,
Sur proposition de la directrice départementale des territoires,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Le contrat type départemental de bail rural est établi tel que figurant en annexe du présent arrêté.

Article 2

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissements et la directrice départementale des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à BLOIS, le 28 JUL. 2020



Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,


Romain DELMON

Annexe à l'arrêté préfectoral du établissant le contrat type départemental de bail rural

Préambule

Par application de l'article L 411-4 du Code Rural, les baux conclus verbalement ayant pour objet la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

Sont expressément exclus du champ d'application du contrat type :

- les contrats visés à l'article L411-1, alinéa 2 du code rural ;
- les conventions et contrats passés en application de l'article L411-2 du code rural ;
- les locations de parcelles ou ensemble de parcelles de petite superficie (inférieure ou égal à 1 hectare) ne constituant pas la partie essentielle d'une exploitation en application de l'article L411-3 du code rural et de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 ;
- les locations annuelles consenties par application des articles L411-40 à L411-45 du code rural ;
- les conventions passées en application des articles L113-2 et L481-1, b) du code rural et de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-01-24-007 du 24 janvier 2019 (Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage).
- et toute mise à disposition à titre gratuit.

La preuve d'un bail verbal ne peut résulter de la seule exploitation ou occupation des lieux par un exploitant, ni de la décision administrative délivrée par le préfet autorisant l'exploitation des biens concernés, ni même de l'affiliation desdites parcelles auprès de la caisse de la MSA. Elle ne saurait davantage résulter de la présentation d'une demande d'autorisation administrative d'exploiter, même visée par le propriétaire des biens.

D'une manière générale, la preuve du bail verbal, lorsque la mise à disposition d'un immeuble à usage agricole est éligible au titre du présent dispositif, résultera de la délivrance par le propriétaire de quittances ou reçus de fermages portant mention, désignation et localisation des biens loués, ou de tout autre moyen de preuve justifiant de manière non équivoque du caractère onéreux de la mise à disposition desdits biens précisément identifiés.

Le contrat type qui s'impose aux parties est celui en vigueur au jour de la conclusion du bail.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux contrats en cours à la date du 20 août 2020.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat type les parties se référeront :

- aux dispositions du statut du fermage définies par les articles L411-1 et suivants du code rural, et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du Code Civil relatives aux contrats de louage et en particulier celles des articles 1764 et suivants relatives aux baux à ferme ;
- aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur en Loir-et-Cher, pris en application des dispositions du statut du fermage dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux usages locaux applicables dans le département de Loir-et-Cher pour le secteur géographique où se situent les biens, dans la mesure où ils sont compatibles avec les dispositions d'ordre public du statut du fermage.

Bailleur et preneur s'obligent, respectivement entre eux, à les exécuter et les accomplir.

Article 1^{er} : Les parties au contrat

La validité du bail verbal est subordonnée à la capacité juridique de chacune des parties à conclure un bail verbal sur les biens concernés.

Spécialement pour le propriétaire, il y a notamment lieu de s'assurer que le bail est consenti :

- en présence d'un bien propre, par celui des époux qui a la qualité effective de propriétaire ;
- en présence d'un bien dépendant de la communauté, par les deux conjoints ;
- en cas de démembrement de propriété, par l'usufruitier avec l'accord de tous les nus propriétaires ;
- en présence d'une indivision, par l'ensemble des indivisaires ;
- en présence d'une société propriétaire, par le gérant autorisé à cet effet par une délibération spéciale d'Assemblée Générale des associés.

Spécialement pour le fermier, celui-ci justifiera préalablement de sa capacité à conclure un bail, et produira, selon le cas, l'autorisation préalable d'exploiter délivrée par le préfet ou le récépissé de déclaration d'exploiter, la justification de la superficie qu'il exploite en dehors des biens compris au bail verbal et, en présence d'une société d'exploitation, le gérant justifiera être autorisé par une délibération spéciale d'Assemblée Générale des associés à conclure ledit bail verbal.

Article 2 : Désignation des biens loués

Les désignation et localisation des immeubles loués, avec toutes leurs aisances et dépendances, seront aussi complètes que possible et résulteront des mentions portées par le propriétaire sur les quittances ou reçus de fermages (distinguant à chaque fois que ce sera le cas, bâtiments d'habitation, bâtiments d'exploitation, terres, vignes, et autres catégories de biens).

S'il en existe, toute réserve de jouissance partielle d'un bien par le propriétaire sera précisément mentionnée.

Le bail est consenti sans autre garantie de contenance que celle portée au cadastre, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

Article 3 : État des lieux

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir préalablement visités.

Les parties feront dresser, contradictoirement et à frais commun, dans les délais et conditions prévus à l'article L 411-4 du code rural un état des lieux détaillé des immeubles loués.

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

Article 4 : Conditions de jouissance

4-1 : Droit de jouissance du preneur

Le preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Il usera des biens loués raisonnablement, en suivant la destination qui lui a été donné par le bail.

Il procédera régulièrement à l'entretien courant des biens, relevant de ses obligations de preneur à bail.

Il jouira des servitudes actives et souffrira celles passives de toutes natures qui pourront être attachées aux biens loués à leurs risques et périls.

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe 4-18 ci-après.

4-2 : Droit de visite du bailleur

Le bailleur garantit au preneur une jouissance paisible des biens loués.

Cependant, le preneur devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à leur amélioration, dans le cadre des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil.

Le preneur devra laisser visiter par le bailleur ou son représentant les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le preneur en a été préalablement averti.

Il devra également laisser visiter les biens loués au moins une fois par an (moyennant d'être prévenu au moins huit jours à l'avance), ou autant que nécessaire dans les cas suivants après que le preneur en a été préalablement averti :

- lorsque le preneur aura notifié sa décision de résilier le bail ou aura renoncé à son renouvellement ;
- lorsqu'un congé ou une résiliation de bail auront été notifiés au preneur ;
- lorsque le bail aura été résilié par décision de justice, avant le départ du preneur ;
- en cas de mise en vente du bien loué ;
- lorsque le preneur aura sollicité auprès du bailleur une autorisation de céder le bail dans les conditions de l'article L411-35 du code rural.

4-3 : Empiètement - Usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages intérêts. De manière toute particulière, le preneur devra veiller à la conservation des bornes indiquant les limites des parcelles louées et, d'une manière générale, toutes marques apparentes telles que haies, têtards, trognards, talus...

4-4 : Destination des biens loués

Le preneur ne pourra pas changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole et le demeurera tout au cours du bail et de ses renouvellements.

a) Diversification des activités

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens de l'article L311-1 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. Si ces extensions nécessitaient des aménagements ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en ait été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément au paragraphe 4-8 ci-après.

En cas de sous location, le preneur devra obtenir l'autorisation du bailleur dans les conditions prévues au paragraphe 5-7 ci-après.

b) Retournement des terres - Pratiques culturales

Le preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-29 du code rural et si la réglementation le permet, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Extensification - Boisement

Dans l'hypothèse où le preneur souscritait à un programme d'extensification ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et obtenir l'accord du bailleur. En aucun cas ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du preneur et n'entraîneront de modification du fermage.

4-5 : Affichage

L'affichage sur les biens loués est expressément réservé au bailleur. Toutefois, le preneur aura le droit de faire figurer des affiches concernant sa propre production, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

4-6 : Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant le cours du bail et par référence à l'article L415-4 du code rural, entretenir tous les bâtiments en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par la force majeure.

4-7 : Grosses réparations - Reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que de grosses réparations s'avéreraient nécessaires.

En cas de destruction par cas fortuit d'un bâtiment loué, il sera fait application de l'article L 411-30 du code rural.

4-8 : Travaux et améliorations par les preneurs

a) Pouvoir d'entreprendre des travaux

Le preneur pourra, dans les conditions prévues à l'article L411-73 du code rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L411-71 du code rural et à l'article 7 de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019.

En cas de dégradation du fonds loué, il sera fait application de l'article L 411-72 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 dressé au début du bail.

Toutefois, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes 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 et par application de l'article L411-28 du code rural, 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 écrit préalable du bailleur.

b) Droits du preneur sur les travaux

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L411-75 du code rural.

Sauf convention écrite différente des parties, il sera fait application des articles 546 et 551 du code civil.

4-9 : Travaux et plantations en matière viticole

a) Remplacement des pieds manquants

Le bailleur doit assurer la permanence et la qualité des plantations.

Par application de l'article 3-4 de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019, les frais de remplacement des pieds seront répartis entre le bailleur et le preneur comme suit :

- A la charge du bailleur : la fourniture du matériel (plants, tuteur, fourreau) ;
- A la charge du preneur : la fourniture de la main d'œuvre pour procéder au remplacement.

Le montant mis à la charge du bailleur ne pourra excéder 30 % du montant du fermage, dû au titre de l'année culturale où le remplacement des pieds manquants a été réalisé.

Lorsque le montant des travaux théoriquement à la charge du bailleur est supérieur au plafond de 30 % du montant du fermage, le montant au-delà du plafond peut être reporté à l'année suivante. Le montant mis à la charge du bailleur l'année suivante ne pourra toutefois pas dépasser 30% du montant total du fermage.

Lorsque le montant mis à la charge du bailleur est inférieur à 30 %, la part du montant non consommée pourra être reportée l'année suivante. La part du montant mis à la charge du bailleur l'année suivante ne pourra cependant pas excéder 50 % du montant total du fermage.

Lorsque le fermier aura pris en charge des frais initialement à la charge du bailleur, une compensation pourra être réalisée entre le fermage payé par le preneur et le remboursement des frais du bailleur au preneur. Le remboursement par le bailleur se fera au titre de l'année culturale en cours, ou éventuellement de la suivante en cas de report, sur présentation de justificatifs.

b) Plantations nouvelles – arrachage et replantation

Toute opération de plantation, le cas échéant avec arrachage des plantations anciennes, nécessite l'autorisation du bailleur conformément à l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur pourra prétendre à une indemnité d'amélioration du fonds à la fin du bail, calculé à partir des montants pris à sa charge. Pour cela le preneur devra nécessairement avoir obtenu, préalablement à la réalisation des travaux, l'accord écrit du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Toute revalorisation de la taxe foncière, en lien avec le changement de nature de culture de la parcelle, sera à la charge du preneur.

4-10 : Majoration du fermage pour investissement

a) Investissements réalisés par le bailleur en cours de bail

En cas d'investissements volontaires

Lorsque le bailleur aura effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèce égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R411-8 du code rural.

En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public

Si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente additionnelle fixée par les parties ou à défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux.

b) Investissements réalisés par le fermier sortant

Si le bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L411-76, alinéa 4, du code rural, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R411-9 du code rural.

4-11 : Mise aux normes des biens loués

Le preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L411-73, I, 2° du code rural, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

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. Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser si le bailleur ne respecte pas son engagement.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément aux dispositions de l'article L411-71, 1° du code rural, sauf accord écrit et préalable des parties.

4-12 : Assurances

Le preneur doit, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosion ;
- les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le bailleur des sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

La présente clause vaut demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année. Le preneur devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

Le preneur doit aussi, dans les mêmes conditions et selon les mêmes obligations :

- Souscrire une assurance « Responsabilité Civile » ;
- Assurer ses salariés contre les risques d'accidents du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout, chaque année au bailleur, par la production spontanée des polices et des quittances.

4-13 : Impôts (revenu et foncier) et cotisations sociales

Le preneur acquittera exactement ses impôts personnels et cotisations sociales de manière que le bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

4-14 : Ramonage

Le preneur souscrira un contrat annuel auprès d'une entreprise habilitée pour l'entretien du système de chauffage et le ramonage des cheminées. Il devra en justifier au bailleur.

4-15 : Cours - Chemins privés

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de la ferme.

4-16 : Culture des terres

Le preneur exploitera les terres et effectuera notamment les façons culturales, les traitements utiles et nécessaires, en temps et en saisons convenables, et conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais de manière à maintenir son niveau de fertilité dans les conditions précisées au paragraphe 4-18 ci-après.

4-17 : Prairies

Le preneur en prendra soin en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais dans les conditions précisées au paragraphe 4-18 ci-après, sauf à respecter de surcroît les obligations réglementaires spécifiques applicables (en particulier les bonnes conditions agricoles et environnementales) (BCAE).

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

4-18 : Fertilisation - Amendement

Le preneur effectuera ses activités 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 sur-fertilisation ou de sous-fertilisation.

L'épandage de boues provenant de stations d'épuration ainsi que tous produits résiduels issus des dites stations d'épuration est soumis à l'accord préalable écrit du bailleur.

L'épandage de digestat issu de la méthanisation pourra être réalisé librement par le preneur, à la condition que ce digestat soit majoritairement issu de produit provenant d'exploitations agricoles, et qu'il ne contienne pas directement ou indirectement des produits provenant de station d'épuration.

Le preneur s'engage à transmettre au bailleur, sur demande de ce dernier, toute information concernant la provenance et le contenu des produits incorporés dans le méthaniseur.

4-19 : Élagage

Sauf accord écrit préalable du bailleur, le preneur ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété.

Il devra préserver ceux-ci en assurant leur élagage régulier et pourra utiliser à son profit les produits de l'élagage des arbres.

4-20 : Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le preneur maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état ; les haies devront être taillées régulièrement, le preneur pouvant utiliser à son profit les produits du nettoyage des haies.

En application de l'article L411-28 du code rural, 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 écrit préalable du bailleur.

4-21 : Pailles et foins - Fumiers

Les pailles, foins, chaumes, litières, fumiers... produits sur le bien loué seront consommés et/ou convertis sur place de manière à maintenir le niveau de matière organique des sols. Le fermier pourra disposer librement des excédents par rapport aux besoins normaux des biens loués.

4-22 : Cas fortuits

a) Affectant la récolte

Il est expressément convenu que le preneur supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, prévus ou imprévus.

b) Affectant les biens loués

En cas de destruction totale ou partielle par cas fortuit des biens loués, il sera fait application de l'article L411-30 du code rural.

4-23 : Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation. Lorsque les animaux nuisibles se trouveront en nombre excessif, la protection des cultures sera assurée par le bailleur dans les conditions de droit.

b) Droit de chasser

Le preneur aura, conformément à l'article L 415-7 du Code Rural, le droit personnel de chasser sur les terres louées sans pouvoir donner d'autorisation de chasser à quiconque, y compris les membres de sa famille. Le preneur exercera son droit dans les conditions prévues à l'article D 415-1 du Code Rural.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par la pratique de la chasse.

4-24 : Occupation de la maison d'habitation

Lorsque la location comporte une habitation, le preneur devra l'habiter, pour lui-même, avec sa famille et son personnel ; il pourra toutefois, après information du bailleur, occuper une habitation située à proximité pour permettre l'exploitation de la ferme louée tout en assurant l'entretien locatif de ladite habitation, sans pouvoir la sous-louer, sauf le cas prévu à l'article L411-35 du code rural.

4-25 : Fin de bail

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux conformément à l'état des lieux d'entrée et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L411-28, L411-29 et L411-73 du code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais commun, 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.

Article 5 : Transmission du bail

5-1 : Cession de bail

Le bail est incessible sauf dans le cas et sous les conditions de l'article L 411-35 du code rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou partenaire de Pacs du preneur, participant à l'exploitation, ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur ou du tribunal paritaire.

5-2 : Association au bail

Sous les mêmes conditions de l'article L411-35 du code rural, pourront être associés au bail, en qualité de copreneur, le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

5-3 : Baux copreneurs

Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.

Le propriétaire ne peut s'opposer à cette demande qu'en saisissant le tribunal paritaire dans les quatre mois suivant la réception de la lettre recommandée.

5-4 : Apport à une société

Tout apport à une société d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément préalable écrit du bailleur et de la société.

5-5 : Mise à disposition

En vertu de l'article L.411-37 du Code rural (ou de l'article L. 323-14 du code rural en présence de GAEC), si le preneur est, ou devient membre, d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à disposition de celle-ci tout ou partie des biens loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec avis 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 la mise à disposition. Cet avis devra être adressé au bailleur dans les deux mois qui suivront ces changements de situation.

Par ailleurs, avec l'accord préalable du bailleur, le preneur pourra mettre les biens loués à disposition d'une personne morale à vocation principalement agricole, dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération ne puisse donner lieu à l'attribution de parts.

5-6 : Échange de jouissance

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L411-39 du code rural, de procéder à des échanges de jouissance de parcelles détachées ou enclavées. Ils devront, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

5-7 : Sous location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L411-35, alinéa 5 du code rural, le preneur pourra être autorisé à sous louer les parcelles à usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur. Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le bailleur et le preneur ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnités en fin de bail seront précisées par cet accord.

Article 6 : Résiliation du bail :

6-1 : A la demande du preneur

Conformément à l'article L411-33 du code rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui, ou l'un des membres de la famille indispensable au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans ;
- si par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'administration, l'obligé à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Cette résiliation prend effet dans les conditions prévues à l'article L411-34 du code rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins 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 L411-33, dernier alinéa du code rural ;
- au cas où, après un remembrement, sa jouissance des biens étant diminuée, le preneur n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L123-15 du code rural ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le preneur entendait quitter les lieux, conformément à l'article L213-10, 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 L411-32 du code rural.

6-2 : 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 ;
- après deux défauts de paiement du fermage constatés dans les conditions fixées à l'article L411-31, I-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 nécessaire au besoin de l'exploitation ;
- dans les cas prévus à l'article L411-32 du code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

6-3 : Résiliation de plein droit

Conformément à l'article L411-30, I du code rural, la destruction totale par cas fortuits des biens loués entraînera la résiliation de plein droit du présent bail.

Article 7 : Décès du preneur.

Conformément à l'article L411-34 du code rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continue indivisément au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail est transmis aux héritiers du preneur décédé selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois du

décès ; cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

Article 8 : Durée

La durée du bail est de neuf années entières et consécutives.

A défaut d'accord écrit différent, la date de commencement du bail est fixée au 1^{er} novembre.

Article 9 : Reprise par le bailleur - Renouvellement 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 L411-57, dans les conditions et limites définies à l'article 10 de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019, 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 L411-58, s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint, son partenaire de Pacs ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés. Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite ;
- l'article L411-67, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale, soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L411-62 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.

Le bailleur ayant atteint l'âge de la retraite ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les conditions prévues à l'article L411-64 du code rural.

Si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues à l'article L411-46 du code rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévu à l'article 6 ci-dessus.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail initial ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

En cas de conjoints ou partenaire de Pacs copreneurs, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L411-46 du code rural, si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail s'il remplit les conditions requises au 3^{ème} alinéa dudit article. Le copreneur qui aura quitté l'exploitation demeurera solidairement responsable de toutes obligations résultant du bail initialement conclu pour la durée du bail en cours.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail conformément à l'article L411-64 du code rural, si le preneur atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le preneur évincé peut céder son bail à son conjoint ou partenaire de Pacs participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions de l'article L411-35. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail.

Article 10 : Fermage

10-1 : Fixation du fermage

En application de l'article L411-11 du code rural le fermage est fixé et actualisé de la manière suivante :

a) Pour les terres et prés nus :

En euros par hectare, par référence aux dispositions des articles 2 et suivants de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 ;

Le fermage des terres et prés nus sera actualisé chaque année pour tenir compte de la variation de l'indice national des fermages.

b) Pour les parcelles de terres plantées en vigne :

En hectolitre par hectare ou en euros par hectare, par référence aux dispositions de l'article 3-1 de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 ;

Le fermage sera actualisé chaque année pour tenir compte de l'évolution de la valeur de l'hectolitre, définie par arrêté préfectoral pour chacune des catégories viticoles.

c) Pour les bâtiments d'exploitation :

En euros par m², par référence aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 ;

Le fermage des bâtiments d'exploitation sera actualisé chaque année pour tenir compte de la variation de l'indice national des fermages.

d) Pour les bâtiments d'habitation :

En euros, par référence aux dispositions des articles 5 et suivants de l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 ;

Le loyer des bâtiments d'habitation sera actualisé chaque année pour tenir compte de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié au titre du 2^e trimestre de chaque année.

10-2 : Paiement du fermage

Le preneur s'acquittera des fermages auprès bailleur selon les modalités suivantes :

a) Pour la part correspondant aux terres nues, aux cultures pérennes et aux bâtiments d'exploitation :

Sauf accord différent des parties, le fermage est payable à terme échu, le 1^{er} novembre de chaque année.

b) Pour la part correspondant aux bâtiments d'habitation :

La valeur annuelle des loyers sera divisée en douze mensualités égales, payables d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Le preneur effectue les paiements au domicile du bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire conformément à la loi.

Le défaut de paiement à son terme du fermage et de ses accessoires est productif d'un intérêt de retard égal à un pour cent (1 %) par mois de retard (calculé à compter de la date d'échéance).

Les frais de relance en Recommandée avec Avis de réception sont supportés par le preneur, et pour le cas où le bailleur serait amené à engager une procédure en recouvrement des sommes dues, le preneur supportera, outre le principal et les intérêts, le montant intégral des frais engagés pour le recouvrement des dites sommes.

Article 11 : Impôts et taxes

Le preneur paiera en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au bailleur lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que les lois et règlements mettent à la charge de l'exploitant, soit :

- la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture,
- sauf accord différent des parties, 20 % du montant global de la taxe foncière communale et intercommunale,
- le tout majoré des frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Lorsque ce sera le cas, le preneur profitera du montant des dégrèvements de taxe foncière à lui revenir en application des dispositions des articles L 415-3 du code rural, 1647-00 bis du CGI, et L 411-24 du code rural tels que notamment les dégrèvements exceptionnels (dégrèvements fiscaux, JA).

Le bailleur les lui restituera à chaque fois que les sommes correspondantes auront été portées à son crédit.

Article 12 : Privilège

Le bailleur se réserve le privilège de l'article 2332 du code civil sur tous les meubles, effets, animaux, portions de récoltes, et biens garnissant les biens loués pour sûreté de tous fermages dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

Article 13 : Déclarations - Contrôle des structures

A titre de condition déterminante à la validité du bail verbal et à sa poursuite, le preneur aura préalablement satisfait aux obligations des dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural concernant les autorisations d'exploiter et en aura justifié auprès du bailleur de sorte que la conclusion du bail verbal ne constitue pas une infraction à la réglementation des structures.

Par application de l'article L 331-6 du Code Rural, le preneur fera connaître par écrit au bailleur la superficie et la nature des biens exploités par lui au jour du commencement de la location verbale (en ce, non compris les biens objet du bail verbal concerné).

Article 14 : Frais

Tous les frais engendrés par la conclusion du bail, et lorsqu'ils sont dus, les droits d'enregistrement, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

