

Annexe à l'arrêté préfectoral portant approbation du contrat-type de bail à ferme

**CONTRAT-TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME
Département de la Charente**

I. DESIGNATION DES PARTIES ET DUREE :

Entre le ou les bailleurs conjoints signataires (1) (nom, prénom, adresse)

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

Lequel ou lesquels, par la présente, ont donné à titre de bail, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à prendre cours le

ou qui ont commencé à prendre cours le
.....

pour finir à pareille époque les années révolues, soit le

et le ou les preneurs conjoints signataires (1) (nom, prénom, adresse, date de naissance)

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

A défaut d'entente, le bail prendra effet à compter du 29 septembre de m'année en cour.

II. DESIGNATION DES LIEUX, TERRES ET DES BATIMENTS D'EXPLOITATION :

En la commune de

Au lieu-dit

La propriété de

Avec toutes ses dépendances, bien connue des preneurs pour l'avoir visitée en vue des présentes.

Ladite propriété d'une contenance globale de

Suivant l'énumération ci-après :

	REFERENCES CADASTRALES	LIEU-DIT	COMMUNE	SUPERFICIE ...ha...a...ca	NATURE DES CULTURES
BATIMENTS D'HABITATION					
BATIMENTS D'EXPLOITATION					

TERRAINS (vignes, champs, prés)					
---------------------------------------	--	--	--	--	--

III. ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE :

Les parties s'engagent à établir un état des lieux contradictoire (article L411-4 du code rural) à l'entrée, à la sortie et tant que besoin. Un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il constatera avec précision l'état des bâtiments d'exploitation, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi qu'éventuellement leurs rendements moyens des cinq dernières années. En l'absence d'état des lieux les terres seront réputées être en bon état d'entretien.

IV. ENREGISTREMENT DU BAIL :

L'enregistrement du bail peut se faire selon droit fixe auprès de la Recette Locale des impôts.

V. CONTROLE DES STRUCTURES :

Le bailleur et le preneur devront effectuer les démarches prévues par la réglementation relative au contrôle des structures.

En tout état de cause, en application de l'article L331-6 du code rural, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive du respect par le preneur des formalités exigées, et de l'obtention de l'autorisation d'exploiter définitive éventuellement nécessaire.

VI. MODIFICATION JURIDIQUE :

Chaque partie doit informer l'autre de toute modification de forme juridique les concernant.

Dans le cas d'une mise à disposition du bail au profit d'une société, le preneur doit en informer au préalable le bailleur dans les conditions de l'article L 411-37 du code rural.

VII. TRAVAUX D'AMELIORATION :

Pour les travaux il conviendra de se conformer à la législation en vigueur (article L411-28, L411-29 et L411-73 du code rural).

Nécessiteront l'information du bailleur lui réservant un droit d'opposition :

- Travaux d'amélioration de l'habitat ;
- Travaux figurant sur l'arrêté préfectoral en vigueur listant les travaux ne nécessitant pas l'accord préalable du bailleur ;
- Travaux amortis au plus tard 6 ans après la fin du bail.

En revanche, nécessiteront l'accord exprès du bailleur :

- Plantations ;
- Bâtiments destinés à la production hors-sol ;
- Ouvrages réalisés pour la production d'énergie verte (e : méthanisation agricole) ;
- Maison d'habitation ;
- Travaux de mise aux normes imposés par l'administration ;
- Améliorations foncières définies à l'article L411-28 du code rural (suppression de talus, haies, rigoles, arbres séparant des parcelles) ;
- Améliorations culturales définies à l'article L411-29 du code rural (mise en herbe de parcelles de terres ou inversement, mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail) ;
- Travaux de drainage ;
- Opération collective d'irrigation.

VIII. INDEMNITE DU PRENEUR SORTANT :

En cas d'améliorations apportées par le preneur des bâtiments, terres, plantations et cultures, l'indemnité qui sera due au dit preneur sera réglée conformément aux articles L411-69 et suivants du code rural. La durée d'amortissement prévue à l'article L411-71 du code rural en matière de plantation de vignes est de 25 ans. Pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, il conviendra de respecter l'arrêté préfectoral en vigueur fixant les tables départementales d'amortissement.

IX. RENOUVELLEMENT ET REPRISE :

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par période de 9 ans, sous réserve des dispositions des articles du code rural concernant le renouvellement, la résiliation du bail et la reprise des lieux pour exploitation personnelle ou par les bénéficiaires énoncés par l'article L411-58 et suivants dudit code.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement du bail doit notifier un congé au preneur au moins 18 mois avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire et dans les formes prescrites à l'article L411-47 du code rural.

Le bailleur a la faculté sans que le preneur puisse s'y opposer d'introduire au moment du renouvellement du bail une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L411-59.

Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom du propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susmentionnées.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L411-47.

X. CONVERSION ET TRANSFORMATION :

Le présent bail peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

Lorsque cette conversion n'implique aucune autres modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée, et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de celle-ci, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions de l'article L411-35 (relatives à la possibilité de céder son bail à un descendant et de sous-louer des bâtiments) et de l'article L411-46 (prétendre au renouvellement dudit bail) du code rural.

Nonobstant les dispositions de l'article L411-14 du code rural, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L411-13 du code rural.

XI. IMPOTS ET ASSURANCES :

1. Impôts :

En l'absence de convention contraire, le preneur prendra en charge, outre la moitié de la cotisation aux chambres d'agriculture, le 1/5^{ème} des impôts fonciers afférents aux biens loués, en application de l'article L415-3 du code rural. Les cotisations professionnelles liées à la défense des produits seront à la charge du preneur.

Conformément à l'article L411-24 du code rural, dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier. En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année en cours de laquelle a eu lieu le sinistre, une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont bénéficie le bailleur.

Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au preneur.

L'acquittement des taxes syndicales correspondant à des travaux dans les opérations collectives de drainage ou d'irrigation s'effectuera conformément aux dispositions de l'article L411-73-II du code rural. Le preneur devra payer régulièrement à leur échéance les impôts et taxes le concernant personnellement, de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

2. Assurances :

L'assurance contre les incendies des bâtiments loués sera à la charge du bailleur. Les preneurs devront faire assurer contre l'incendie à leur frais pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les animaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, logés dans les bâtiments d'exploitation ou hors de ceux-ci, et justifier, à la demande du propriétaire des polices d'assurance et du paiement des primes. Les risques locatifs devront être assurés par les fermiers pour les valeurs réelles.

Le preneur devra également assurer, s'il y a lieu, la cuverie de la cave vinicole contre les risques de rupture.

XII. CESSION ET SOUS-LOCATION :

Elles sont interdites sauf cas particulier prévu à l'article 411-35 du code rural. Dans le cas spécifique d'échanges de parcelles, le preneur devra notifier les échanges au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions fixées à l'article L411-39 du code rural.

XIII. DROIT DE VISITE :

Le bailleur pourra visiter les lieux après entente avec les preneurs. A défaut d'entente amiable, le bailleur aura droit à une visite par semestre après préavis d'au moins 8 jours adressé aux preneurs.

XIV. FIN DE BAIL :

Au cas où une partie entendrait s'opposer au renouvellement du présent bail, elle devra prévenir l'autre partie contractante de cette intention 18 mois au moins avant la fin du bail. Le preneur devra notifier le congé par pli recommandé avec accusé réception. Le bailleur devra notifier le congé par acte extrajudiciaire ; chaque partie devra mentionner expressément les motifs de non-renouvellement.

XV. MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE :

1. Pour les baux en polyculture :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel, fixé en monnaie, de euros, en application des arrêtés préfectoraux déterminant les valeurs locatives normales des biens loués, et fixant les valeurs minima et maxima.

2. Pour les baux viticoles :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur en argent dehectolitre(s) d'alcool pur, en application des arrêtés préfectoraux déterminant les valeurs locatives normales, exprimées en hectolitre d'alcool pur par hectare, les valeurs minima et maxima et le prix annuel de cette denrée.

3. Pour les bâtiments d'exploitation et/ou habitation :

Le loyer des bâtiments est fixé à la somme deeuros, en application des arrêtés préfectoraux déterminant les valeurs locatives normales des biens loués, et fixant les valeurs minima et maxima.

4. Paiement :

Le fermage sera payé selon le mode de paiement pour lesquels les parties déclarent avoir opté, dont nature et espèce. Le non-paiement des fermages peut entraîner la résiliation du bail dans les conditions fixées à l'article L411-31-I-1° du code rural.

A l'échéance (sauf convention contraire), le montant du fermage sera payable par les preneurs au domicile de ceux-ci (à l'expiration de chaque année de jouissance). Si l'indice des fermages et sa variation ou si les prix de l'hectolitre d'alcool pur ne sont pas encore fixés par arrêté préfectoral à cette échéance, le preneur sera tenu de verser un acompte sur la base du montant du fermage de l'année précédente.

XVI. CONDITIONS SPECIALES A L'ANNEE DE SORTIE :

La sortie a lieu à l'échéance avec abandon des locaux à cette date. Les fermiers sortants abandonneront aux fermiers entrants à cette date, tous les locaux d'exploitation ainsi que les prés et les terres à l'exception de celles portant encore des récoltes (en tout état de cause, ces dernières seront considérées libres au 25 décembre).

XVII. DROIT DE CHASSER :

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué. Les preneurs ont 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. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé réception avant le 1^{er} janvier précédant la campagne de chasse.

XVIII. USAGE ET ENTRETIEN DES BIENS LOUÉS :

Les preneurs jouiront de la propriété de manière raisonnable, sans commettre ni souffrir qu'il soit commis des dégâts ou des dégradations aux biens affermés. Ils s'opposeront à toute usurpation et à tout empiètement sur les terres louées et préviendront les bailleurs de tout ce qui pourrait avoir lieu, dans le délai le plus bref (article 1768 du code civil) ; sous peine de dommages et intérêts.

Ils devront veiller à entretenir et au besoin améliorer, en accord avec les bailleurs, les cours et chemins d'accès à la ferme en tenant compte de l'état des lieux à l'entrée. Ils devront également entretenir tous les fossés, ruisseaux ou canaux nécessaires à l'irrigation et à l'assainissement des terres et prairies.

XIX. FERTILISATION ET PROTECTION DES CULTURES :

Les preneurs sont tenus d'apporter au moins les engrais et amendements nécessaires à la conservation de la fertilité des terres. Pour maintenir le taux d'humus, les fermiers pourront avoir recours aux différents procédés culturaux susceptibles de fournir le taux d'humus au sol, notamment apport de fumier, enfouissement de paille ou engrais vert ou retournement de prairies ; dans ce dernier cas, en respectant la réglementation en vigueur.

Ils détruiront en temps et saisons convenables les mauvaises herbes, les insectes nuisibles et maladies des plantes et se conformeront le cas échéant aux instructions du groupement de défense contre les ennemis des cultures et aux instructions du ministère de l'agriculture.

XX. ENTRETIEN DES BATIMENTS D'EXPLOITATION :

Pendant le cours du bail, les preneurs entretiendront et rendront à leur sortie tous les bâtiments d'exploitation en bon état de réparation locative suivant l'état des lieux à l'entrée ou les réparations faites le cas échéant au cours du bail : sont comprises dans les réparations locatives, les menues réparations de toitures à l'entretien desquelles les preneurs devront soigneusement veiller. Sont seuls à charge des preneurs, les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont occasionnés ni par la vétusté ni par vice de la construction ou de la matière ni par force majeure.

Tous les menus entretiens de clôtures, barrières, arpentés et autres accessoires en bois de la ferme seront à la charge des preneurs, ceci conformément aux usages.

Les preneurs souffriront sans indemnité toutes les réparations que le bailleur effectuera aux bâtiments pendant le bail. La période de réalisation des travaux sera fixée d'un commun accord entre les bailleurs et les preneurs.

XXI. BOIS :

Les preneurs couperont les buissons, émonderont les haies et les têtards selon les usages locaux et profiteront de la totalité du produit de ces coupes. Ils devront laisser les jeunes arbres bien venant en densité normale en fonction de la nature des terres et devront répartir ces coupes sur les neuf années du bail.

Le bailleur aura seul le droit de faire abattre, en temps opportun, les arbres de futaie. Il sera responsable du débardage des troncs et des branches qui devra être fait en temps et en saison convenables, de façon à ne pas occasionner des dégâts aux terres et prairies. En cas de dommage, le bailleur indemniserà les preneurs. Les arbres morts restent la propriété du bailleur ; les preneurs pourront prélever du bois de chauffe pour leurs besoins familiaux sauf sur les arbres ou partie d'arbres susceptibles de servir de bois d'œuvre.

XXII. BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL :

Des clauses environnementales peuvent être incluses dans les baux ruraux dans les conditions fixées à l'article L411-27 du code rural afin de garantir sur les parcelles le maintien de bonnes pratiques respectueuses de l'environnement ou d'infrastructures écologiques existantes. Elles portent sur les pratiques culturales suivantes (article R411-9-11-1 et R411-9-11-2 du code rural) :

- Le non-retournement des prairies ;
- La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- Les modalités de récolte ;
- L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- La limitation ou l'interdiction des apports fertilisants ;
- La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;

- La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement ;
- Les modalités de submersion des parcelles et de gestion du niveau d'eau ;
- La diversification de l'assolement ;
- La création, le maintien et les modalités d'entretien des haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- Les techniques de travail du sol ;
- La conduite de culture suivant un cahier des charges de l'agriculture biologiques.

XXIII. PLANTATIONS PERENNES :

1. Entretien des plantations

Conformément à l'usage des lieux ou des techniques culturales nouvelles, le preneur maintiendra l'ensemble des plantations (souches de vignes ou arbres fruitiers) en bon état d'entretien.

2. Plantations, remplacement, renouvellement

a) La plantation, opération comprenant :

- Les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain ;
- Le traitement ;
- L'amendement ;
- La fourniture des plants et la plantation, pourra être effectuée par les preneurs ou les bailleurs.

b) Le remplacement, opération qui consiste à remplacer les ceps manquants isolément, sera effectué chaque hiver et pris en charge quant aux frais de travaux par le preneur tant que les vignes n'auront pas atteint au moins 30 ans d'âge ; la fourniture des plants étant à la charge de celui qui a supporté les frais de plantation initiaux et à défaut par le bailleur.

Pour les vignes d'un âge supérieur à 30 ans, les frais de replantation seront entièrement à la charge du bailleur.

c) Le renouvellement des vignes, opération qui consiste à refaire la plantation en totalité et qui comprend :

- Le nettoyage du terrain (dont l'arrachage des ceps) ;
- Les façons culturales de préparation et de mise en état du terrain ;
- Le traitement ;
- L'amendement ;
- La fourniture des plants et la plantation, sera préalablement et obligatoirement effectuée à la demande de l'une ou de l'autre des parties, si l'état de la vigne le justifie.

Les modalités de financement de l'opération seront déterminées d'un commun accord ou à défaut par le tribunal compétent. Sauf accord le renouvellement ne pourra pas s'opérer au frais d'un preneur dont l'âge le situe à moins de 15 années de l'âge légal de la retraite.

d) Dispositions diverses :

Dans le cas d'un financement d'opération de plantation ou de renouvellement par le preneur, l'amélioration qui résulte du fonds ne pourra être considérée comme un fermage en nature, mais donnera lieu à une indemnisation du preneur en fin de bail conformément à l'article L411-71 du code rural. Cette indemnisation se fera sur la valeur résiduelle non amortie des plantations déduction faite des éventuelles aides perçues par le preneur. Dans ces conditions le fermage fixé par le présent bail ne pourra augmenter en raison des plantations ou renouvellements.

Dans l'hypothèse où les parties conviennent d'une répartition en nature ou en espèces des frais de plantations ou de renouvellement, l'indemnisation du preneur au terme du bail se fera au prorata de sa contribution financière effective.

Un programme de renouvellement des vignes annuel est établi à l'occasion de la conclusion du contrat de bail ou à l'occasion de sa reconduction.

En l'absence d'un programme de renouvellement formalisé, les vignes seront replantées lorsque deux critères cumulatifs seront remplis :

- Age minimum de 30 ans ;
- Densité inférieure aux seuils fixés par le cahier des charges de l'AOC Cognac, en fonction de la densité initiale.

XXIV. ACCESSION ET DEVOLUTION DES DROITS DE PLANTATION EN FIN DE BAIL :

Après la réalisation d'une opération d'arrachage et/ou de plantation dûment autorisée par le bailleur, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit en ce qui concerne les conditions de restitution des droits de plantation au terme du bail :

- Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et non réutilisés, ils seront restitués intégralement au bailleur.
- Lorsque les droits sont issus d'un arrachage de vignes affermées et utilisés sur une parcelle propriété du preneur, les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :
 - ✓ La restitution des droits pour une surface équivalente au terme du bail ;
 - ✓ L'indemnisation du bailleur sur la valeur des droits apportés.
- Lorsque le preneur apporte des droits lui appartenant pour les utiliser sur des parcelles appartenant au bailleur, les parties pourront décider en prévision de la fin du bail :
 - ✓ La restitution des droits pour une surface équivalente au terme du bail ;
 - ✓ L'indemnisation du preneur sur la valeur des droits apportés.

XXV. RENVOI AUX USAGES LOCAUX ET A LA LEGISLATION EN VIGUEUR :

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans ce contrat, les parties déclarent s'en rapporter à la législation en vigueur et aux usages locaux du département où se trouve le siège de l'exploitation s'il s'agit d'un corps de ferme, ou du département où se trouve située la parcelle s'il s'agit d'un immeuble non bâti.

Conformément à l'usage des lieux ou des techniques culturales nouvelles, le preneur maintiendra l'ensemble des plantations (souches de vignes ou arbres fruitiers) en bon état d'entretien.

Fait à

, le

Le(s) Bailleur(s)
Agissant en qualité de propriétaire /
d'usufruitier / de nu-propriétaire

Le(s) Preneur(s)