

CONTRAT-TYPE DE FERMAGE
HARMONISE AVEC LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE
du 5 janvier 2006
(version du 30.9.2009)

En vertu de l'arrêté préfectoral N° 091613 du 29.09.2009, le statut du fermage s'applique à la location de toute parcelle de terre ou de pré à partir d'une superficie de 2 hectares inclus, ou de 33 ares de vignes d'appellation d'origine contrôlée Monbazillac ou de 50 ares de vignes pour les autres appellations, ou de 35 ares de vergers à l'exclusion de toute autre équivalence.

Toutes surfaces louées inférieures aux superficies définies ci-dessus, quelles que soient leurs situations, bâties ou non bâties, sauf celles constituant une partie essentielle de l'exploitation du preneur, échappent en application de l'article L.411-3 du Code Rural à certaines dispositions du statut du fermage.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

- de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;
- des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds, en application des dispositions du présent titre, sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans l'article 11 de la loi du 1^{er} août 1984 peut être apportée par tous moyens. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

BAILLEUR - Monsieur et/ou Madame

demeurant au lieu-dit commune de

nés le ⇒ Monsieur :/...../..... ⇒ Madame :/...../.....

ET

PRENEUR - Monsieur et/ou Madame

demeurant au lieu-dit commune de

nés le ⇒ Monsieur :/...../..... ⇒ Madame :/...../.....

Le PRENEUR déclare qu'il exploite déjàhaaca qui sont en nature de

et a obtenu l'autorisation préalable d'exploiter en date du (copie jointe)

En cas d'autorisation temporaire, le non renouvellement de celle-ci entraîne la nullité du bail à l'issue de la période autorisée.

Les parties reconnaissent être parfaitement informées des sanctions instituées en cas de non respect des mesures en matière de contrôle des structures des exploitations agricoles.

I - DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX

ARTICLE PREMIER : le bailleur, ci-dessus désigné, propriétaire, donne à bail la ferme de
sise dans la commune de

Le fond loué comprend, selon les données cadastrales (cf. fiche jointe en annexe) :

1) - d'une parthaaca se décomposant comme suit :

.....haaca de terres labourables

.....haaca de prairies

.....haaca de vignes

.....haaca de vergers

.....haaca de landes

2) - d'autre part les bâtiments d'exploitation, à savoir :

.....

.....

3) - enfin, les bâtiments d'habitation classés, d'accord entre les parties, en catégorie
consistant en

.....

Le PRENEUR, qui accepte, déclare connaître les limites de l'étendue louée.

ARTICLE 2 : Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

II - DUREE ET PRIX DU BAIL

ARTICLE 3 : Le bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives commençant à courir le pour prendre fin le

Conformément à l'article L.411-46 du Code Rural, le preneur a droit au renouvellement de son bail.

ARTICLE 4 : Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage de :

a) pour les terres nues euros / an

b) pour les terres portant des cultures pérennes en euros ou quantité / an

b) pour les bâtiments d'exploitation euros / an

c) pour les bâtiments d'habitation euros / an

Le loyer est actualisé chaque année selon la variation du dernier indice des fermages pour les terres et les bâtiments et selon l'IRL (indice de référence des loyers) pour les bâtiments d'habitation.

Il est entendu entre les parties que ces fermages (éléments annuels) devront être réglés simultanément au :

ARTICLE 5 :

Le présent bail :

- est assujetti à la TVA ⁽¹⁾,
- n'est pas assujetti à la TVA ¹.

L'option TVA peut être exercée par toute personne, physique ou morale, qui donne en location des terres et/ou des bâtiments d'exploitation à usage agricole.

Toutefois, cette option est autorisée à la condition que le preneur soit redevable de la TVA, de plein droit ou par option (article 260 E de l'annexe II du Code Général des Impôts).

L'option produit ses effets pendant une période de soixante mois, renouvelable par tacite reconduction. Sa dénonciation doit être formulée par le bailleur trente jours au moins avant l'expiration d'une période.

ARTICLE 6 : Le bailleur ou le preneur, ou ses ayants droit en cas de décès de celui-ci, ne peuvent mettre fin au bail avant l'expiration des termes que dans les cas prévus par la loi (en particulier, articles L.411-27, L.411-31, L.411-32, L.411-33, L.411-34, L.411-53 du Code Rural).

ARTICLE 7 :

- Le bailleur entend exercer son droit de reprise sexennale. Il devra, pour rendre effectif son droit de reprise, notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance, par acte extra-judiciaire, dans les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural ⁽¹⁾,
- Le bailleur n'entend pas exercer son droit de reprise sexennale ⁽¹⁾.

ARTICLE 8 : Toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur ou du partenaire par lequel il est lié par un PACS participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, conformément à l'article L.411-35 du Code Rural.

ARTICLE 9 : Chacune des parties peut s'opposer au renouvellement du bail; elle doit notifier son congé à l'autre partie, 18 mois au moins avant l'expiration du bail.

Le preneur doit donner cette notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

Le bailleur doit donner cette notification par acte extra-judiciaire, dans les formes prescrites par l'article L.411-47 du Code Rural.

L'époux qui n'a pas donné son consentement aux actes précités peut en demander l'annulation dans l'année qui suit le jour où il en a eu connaissance.

III - ENTRETIEN DES BIENS LOUES

ARTICLE 10 : Le preneur s'engage à exploiter la propriété en bon père de famille. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées, et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de dommages-intérêts.

ARTICLE 11 : En cas de sinistre, le preneur avisera, sans délai, le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, seront à la charge du preneur. Les grosses réparations seront effectuées par le bailleur qui doit le clos et le couvert, ainsi que le précise l'article L.415-3 du Code Rural. Le preneur n'aura droit à aucune indemnité, même si les réparations durent plus de quarante jours.

¹ Cocher la case correspondante et parapher

IV - ENTRETIEN DES PRES, TERRES, ARBRES ET VIGNES

ARTICLE 12 : Le preneur cultivera,ensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera propres à la sortie.

Les vignes et les vergers devront être soignés et travaillés selon l'usage. Le fermier devra laisser à sa sortie une quantité de vignes et de vergers égale en superficie à celle trouvée à son entrée. A cet effet, il sera replanté chaque année, si cela s'avère nécessaire, une superficie comprise entre 1/30 et 1/40 de la surface totale pour les vignes françaises greffées ; la fourniture des plants, de la défriche, des marquants, des échelas et des fil de fer étant à la charge du bailleur et le travail de plantation et d'entretien à la charge du preneur.

Les fumiers devront être utilisés proportionnellement sur l'ensemble des terres cultivées.

Au moment de la sortie, le preneur devra laisser sur la propriété les stocks nécessaires à l'hivernage des animaux. En cas de différence par rapport aux stocks d'entrée, elle sera payée par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 13 : Les fossés, rigoles et ruisseaux devront être curés régulièrement par le preneur. Il devra les tenir propres, à leur dimension, afin d'assurer l'écoulement des eaux. Il lui incombera, chaque année dans les mêmes conditions, le nettoyage des haies.

Le preneur devra entretenir les chemins desservant les parcelles affermées.

ARTICLE 14 : Le preneur ne pourra, ni arracher, ni planter d'arbres et de vignes sans en aviser le propriétaire. Les bois morts lui appartiendront à l'exception des noyers et bois d'œuvre qui resteront à la disposition du bailleur. Tout arbre coupé ou arraché au profit du preneur devra être remplacé par lui sans qu'il puisse s'en prévaloir lors de sa sortie, le plant étant fourni par le propriétaire et le travail par le preneur. A l'exception des châtaigniers et noyers atteints de maladies, le propriétaire devra assurer la permanence des plantations.

ARTICLE 15 : Le preneur pourra utiliser pour son chauffage personnel, sans autorisation spéciale de la part du bailleur, les produits de l'élagage des arbres destinés à cette fin et du nettoyage des haies.

Les carassones ou piquets nécessaires pour le piquetage des vignes et clôtures seront prélevés sur le bois de la propriété après accord avec le bailleur, la façon étant à la charge du preneur.

En cours d'entretien, lorsqu'il n'y a pas de carassones et de piquets de clôtures sur la propriété, ces derniers sont à la charge du fermier.

ARTICLE 16 : Le preneur aura droit de chasser sur le fonds loué. S'il ne désire pas exercer ce droit, il devra le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

V - ASSURANCES - IMPOTS

ARTICLE 17 : Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété, ainsi que la récolte de fourrage qui proviendrait des terres affermées. Il devra avoir également une police couvrant son risque locatif.

Le preneur paiera ses contributions personnelles et mobilières.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière (impôt foncier) sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième (article L.415-3 3^{ème} alinéa du Code Rural).

Le preneur remboursera au bailleur la moitié des centimes additionnels de la Chambre d'Agriculture.

Le preneur devra également rembourser au bailleur sa partie des frais de confection des rôles. Il devra rembourser au propriétaire la taxe des ordures ménagères.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire. En cas de sinistre, ni le bailleur, ni la compagnie d'assurances ne pourront invoquer un recours contre le preneur s'il n'y a pas de faute de sa part. Les réparations seront effectuées conformément aux prescriptions du Code Rural et du Code Civil, notamment les articles L.411-30 du Code Rural et 1719 et 1722 du Code Civil. Tout bâtiment construit par le preneur avec l'accord du bailleur devra être assuré par le preneur.

ARTICLE 18 : Le preneur conservera la possibilité de modifier l'état des lieux conformément aux articles L.411-28, L.411-29, L.411-71, L.411-73 du Code Rural.

Le preneur peut réaliser sur le fonds des améliorations. Dans ce cas, il peut prétendre à une indemnité à sa sortie, conformément aux articles L.411-69 à L.411-73 inclus du Code Rural. Au cas contraire, s'il y a dégradation, c'est le bailleur qui a droit à réparation, sauf accord entre les parties.

ARTICLE 19 : Le bailleur déclare qu'il est adhérent de la coopérative de
et qu'à ce titre, il a des engagements concernant l'exploitation affermée. En conséquence, le preneur s'oblige, dès l'entrée en vigueur du bail, à se substituer à lui dans le respect de ses engagements pour la durée restant à courir.

ARTICLE 20 : En application du dernier alinéa de l'article L.412-5 du Code Rural, le droit de préemption du preneur ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale égale à 3 fois la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.). Les coefficients d'équivalence à retenir sont ceux prévus par l'arrêté préfectoral n° 062294 du 26 décembre 2006.

ARTICLE 21 : En cas de mise à disposition du présent bail à une société à objet agricole par le preneur, celui-ci satisfera aux conditions de forme et délai relatives aux notifications imposées par les articles L.411-37 et L.323-14 du Code Rural.

ARTICLE 22 : Les frais, droits et honoraires qui découlent du présent bail seront supportés par moitié, par chacune des parties contractantes.

Fait en exemplaire(s)

A le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Faire précéder la signature de la mention « Lu et Approuvé ».

Fiche complémentaire à l'article 1 du présent contrat

Les parcelles louées sont inscrites au cadastre de la commune de
et cadastrées comme suit :

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	CONTENANCE	NATURE	CLASSE