

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME pour l'INDRE-ET-LOIRE

Etabli en application de l'article L411-4 - 1^{er} alinéa
du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

Voté en CCPDBR du 2 mars 2023

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits aux clauses et conditions fixées par le présent contrat-type départemental, établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux. Ce contrat-type est destiné à suppléer à l'absence de bail écrit. Les droits et obligations du bailleur et du preneur sont régis par les dispositions du présent bail type et les dispositions du statut du fermage. En outre, pour tout ce qui n'aura pas été prévu au présent contrat-type, les parties se réfèrent à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux usages locaux du département d'Indre-et-Loire.

Le bail est soumis aux dispositions du code rural et de la pêche maritime (CRPM) relatives au statut du fermage, aux arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi qu'aux usages locaux, clauses et conditions suivantes.

Article 1 – Durée du bail (se référer aux articles L411-5 à L411-8 du CRPM)

Le bail sera réputé conclu pour neuf années entières et consécutives qui auront commencé à courir le 1^{er} novembre de l'année d'entrée en jouissance.

Article 2 - Etat des lieux (se référer à l'article L411-4 du CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leur rendement moyen sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement 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 du courrier recommandé, d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

A défaut d'état des lieux, le preneur sera censé avoir pris les biens loués en bon état d'entretien et le rendement des terres égal à la moyenne départementale telle qu'elle est établie par la Direction Départementale de l'Agriculture (DDT).

Article 3 - Prix du fermage (se référer aux articles L411-11 à L411-24 du CRPM)

Le montant du fermage sera déterminé, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail. Il sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté ministériel et de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le fermage sera payable à terme échu en une échéance au 1^{er} novembre de chaque année sauf accord contraire des parties.

Pour les fermages viticoles, le montant sera fixé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral départemental en vigueur.

Le fermage viticole sera payable à terme échu en une échéance au 24 décembre de chaque année sauf accord contraire des parties.

Article 4 - Renouvellement du bail – Reprise (se référer aux articles L411-46 à L411-68 du CRPM)

A défaut de congé dans les conditions prévues au CRPM ou de convention contraire entre les parties, le bail est renouvelé aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent.

Article 5 - Transmission du bail (se référer aux articles L411-34 à L411-38 et L323-14 du CRPM)

Toute cession de bail et toute sous-location de bail est interdite, sauf dérogations prévues à l'article L411-35 du CRPM.

Le preneur peut mettre à disposition le bien loué au profit d'une société dont il est membre dans les conditions de l'article L411-37 du CRPM ; il doit en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société qu'avec l'agrément personnel du bailleur (se référer à l'article L411-38).

Le décès du preneur ne met pas fin au bail. L'article L411-34 du CRPM et le Code civil définissent les conditions de sa transmission.

Article 6 - Jouissance et exploitation (se référer aux articles L411-26 à L411-27 et L411-39 du CRPM)

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur les biens loués pendant toute la durée du bail et de lui en assurer la libre jouissance sauf cas de force majeure. Le preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira notamment le bailleur des travaux nécessaires sur les bâtiments.

Le preneur avertira le bailleur des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code civil.

Le preneur ne pourra changer la destination du fonds loué qui est strictement agricole.

Le preneur entretiendra les chemins et les cours du bien loué ainsi que les clôtures de haies vives et artificielles et les fossés nécessaires à l'écoulement des eaux naturelles et de drainage.

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir par écrit le bailleur du danger de chute ou de la chute des arbres morts ou vifs qui seront alors abattus et enlevés par les soins du bailleur.

Il veillera au maintien des bornes présentes lors de l'état des lieux d'entrée.

Les échanges en jouissance sont permis sous réserve de respecter les conditions de l'article L 411-39 du CRPM.

Article 7 – Entretien (se référer aux articles L411-28 et L411-29 du CRPM)

Les travaux liés aux conditions d'exploitation, réalisés à l'initiative du preneur, doivent s'effectuer, sous réserve de l'accord du bailleur dans les conditions prévues aux articles L411-28 et 29 du CRPM.

Article 8 - Travaux et aménagements (se référer aux articles L411-69 à L411-73 du CRPM)

Le preneur pourra, dans les conditions de l'article L411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du bailleur.

Les travaux pouvant être effectués par le preneur, sans l'accord préalable du bailleur, sont précisés dans l'arrêté préfectoral relatif au statut du fermage en Indre-et-Loire.

Le preneur qui, par son travail ou ses investissements, a apporté des améliorations constatées par état des lieux au fonds loué, a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Article 9 - Réparations (se référer à l'article L415-4 du CRPM)

Conformément à l'article L415-4 du CRPM, seules 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, sont à la charge du preneur.

Article 10 - Assurances (se référer à l'article L415-3 du CRPM)

Conformément à l'article L415-3 du CRPM, le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, et celui des grosses réparations est à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

En cas de location de bâtiments, le preneur devra s'assurer pour les risques locatifs.

Article 11 - Taxes et impôts (se référer aux articles L415-3 et L514-1 du CRPM)

Conformément à l'article L415-3 du CRPM, l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire.

En vertu de ce même article, le preneur doit rembourser au bailleur une fraction du montant des taxes sur les propriétés bâties et non bâties.

A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à 1/5.

Le preneur devra rembourser au bailleur la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture, majorée des frais de fiscalité directe ou locale.

Article 12 - Chasse (se référer aux articles L415-7 et D415-1 à D415-7 du CRPM)

Le preneur a le droit de chasser sur le fond loué en se conformant aux règlements de chasse existants qu'ils soient d'ordre public ou privé.

S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.

Article 13 – Résiliation du bail (se référer aux articles L411-30 à L411-33 du CRPM)

Les conditions de résiliation à l'initiative du preneur sont régies à l'article L411-33 du CRPM.

Les conditions de résiliation à l'initiative du bailleur sont régies aux articles L411-31 et L411-32 du CRPM.

Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit (article L411-30 du CRPM).

Article 14 - Contrôle des structures (se référer aux articles L331-1 à L331-6 du CRPM)

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L331-2 du CRPM, celui-ci doit s'engager à demander cette autorisation administrative pour les biens qu'il envisage d'exploiter.

Un refus d'autorisation d'exploiter ou une absence de dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter nécessaire emporte la nullité du bail.

En vertu de l'article L331-6 du CRPM, tout preneur doit faire connaître au bailleur au moment de la conclusion du bail ou de la prise d'effet de la cession de bail selon les cas, la superficie et la nature des biens qu'il exploite.