

RESILIATION et REPRISE en cours de bail

Le preneur peut, tous les trois ans, résilier le bail à condition de donner préavis de douze mois avant l'expiration de chaque période triennale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration du bail ou de chaque période triennale à la demande de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions fixées par l'article 862 du Code Rural.

Le bailleur se réserve le droit de reprise sexennale au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement selon l'art. 845 du Code Rural. Cette clause de reprise ne prendra effet qu'au moment du renouvellement du présent bail. L'exercice de ce droit de reprise s'effectuera conformément aux dispositions de l'art. 811 du Code Rural.

Le preneur ne pourra céder les droits du présent bail, ou sous-louer tout ou partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE

Un état des lieux descriptif et détaillé de tous les bâtiments, terres, plantations landes et divers composant la métairie, et un inventaire descriptif et estimatif détaillé du cheptel vif et mort, appartenant aux parties, seront établis contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance, ou dans les trois mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, la partie la plus diligente pourra demander au Président du Tribunal Paritaire de nommer un expert chargé de l'établissement de ces états.

Le cheptel vif sera soumis aux règlements prophylactiques le concernant (tuberculisation, dépistage de brucellose, etc...) au début comme à la fin du bail.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter et à accomplir sans pouvoir prétendre à aucune indemnité quelconque, savoir :

Article 1er - Bâtiments

Le preneur et le bailleur détermineront, d'un commun accord, si le preneur est tenu d'habiter les bâtiments de la propriété louée. Dans tous les cas, le logement occupé par le preneur devra répondre aux conditions d'hygiène, de salubrité et d'habitabilité requises dans le cadre de la prime à l'amélioration de l'habitat.

Dans tous les cas, le preneur aura la responsabilité de l'entretien locatif de tous les bâtiments donnés à bail.

Art. 2 - Direction de l'exploitation

Les orientations générales de culture et d'exploitation sont prises d'un commun accord par les parties qui établiront, au moins une fois l'an, un plan d'exploitation et décideront des améliorations à apporter à la conduite générale du domaine. Le preneur aura la direction de l'exécution du plan ainsi établi. Dans le cas où le bailleur ne participerait pas à la gestion de l'exploitation, la direction générale en appartiendra au preneur.

Art. 3 - Exploitation générale

Le preneur jouira de la métairie louée en bon père de famille et en cultivateur soigneux et actif, selon les méthodes de culture rationnelles et avec les moyens de production proportionnés aux besoins de l'exploitation.

Il sera tenu de cultiver, semer, fertiliser en temps et saison convenables, afin de rendre l'exploitation à la fin du bail en bon état de culture.

Il devra détruire les mauvaises herbes et autres plantes nuisibles qui pourraient croître sur les cultures, lutter et traiter contre tous les insectes et maladies qui pourraient atteindre toutes les cultures et fonds de la métairie.

Les fumiers qui seront produits sur le fonds devront être employés à l'amendement du fonds ayant fourni l'alimentation du bétail. Les parties ne pourront en distraire ou en vendre la moindre part.

Art. 4 - Exploitation des plantations viticoles

Le preneur entretiendra et taillera les plantations viticoles rationnellement établies existant sur l'exploitation, conformément aux dispositions du contrat-type de métayage viticole.

Art. 5 - Drains - Clôtures - Fossés - Rigoles - Chemins

Le preneur sera tenu de veiller au bon fonctionnement du drainage de l'exploitation. Les frais de création de drains, clôtures, fossés, rigoles, chemins, seront en totalité à la charge du bailleur, y compris les frais de main d'oeuvre. Le menu entretien courant sera assuré par le preneur.

Art. 6 - Bois - Brises-vents

Les arbres de l'exploitation appartiennent au propriétaire. Toutefois, si ceux-ci sont une gêne pour l'exploitation ou pour remembrer les parcelles, le preneur pourra les couper ou les arracher, le bois restant au propriétaire; le bois d'élagage appartiendra au preneur. Les arbres à proximité des bâtiments représentant une valeur dans le cadre de l'environnement seront conservés ou remplacés.

Le bailleur et le preneur détermineront d'un commun accord les essences et l'emplacement des brises-vents à planter. Le preneur effectuera ces plantations, les frais de plantation et les plants étant à la charge du bailleur, leur entretien restant à la charge du preneur.

Les parcelles en nature de taillis et de futaies existant sur la propriété restent en principe, en dehors du présent contrat. Lorsqu'elles auront été comprises dans le présent bail, et portées à l'inventaire parcellaire (cf. Supra) le preneur pourra faire pacager son bétail dans les parcelles en nature de bois, taillis et futaies, sans que cela nuise aux arbres et baliveaux.

Art. 7 - Exploitation du sous-sol

Toutes exploitations de carrière ou minerais appartiennent au bailleur. Il a le droit de faire toutes les recherches minières sur terres nues. Dans le cas où une ou plusieurs parcelles seraient immobilisées de ce fait, elles seront déduites du métayage et une indemnité sera due au preneur pour la durée restante du bail.

En application de l'article 830 I du Code Rural, le bail pourra être résilié sur les parcelles dont la destination peut être changée en application d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Cette résiliation ne pourra intervenir que dans les zones urbaines définies au P.O.S. et le preneur sera indemnisé du préjudice qu'il subit, comme il le serait en cas d'expropriation.

Art. 8 - Charges

- Les impôts fonciers sont à la charge exclusive du bailleur. Toutefois le preneur remboursera au bailleur sur simple requête de ce dernier :

1°) Au titre de sa participation aux dépenses de voirie, le cinquième du montant global de la taxe foncière (y compris la taxe régionale) sur les propriétés bâties et non bâties données à bail et la cotisation au budget annexe des prestations sociales agricoles pour la part afférente aux biens loués. Les sommes ainsi calculées seront incluses dans les frais généraux et partagées comme les produits de l'exploitation.

2°) La moitié des décimes additionnels perçus au profit des Chambres d'Agriculture pour la part afférente aux biens loués.

- Le paiement des assurances contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive du propriétaire. Toutefois, le preneur devra justifier auprès du bailleur qu'il est titulaire d'une assurance couvrant le risque locatif.

Les assurances de responsabilité civile et les assurances grêle et mortalité du bétail souscrites en commun seront partagées selon la répartition des produits.

- Les cotisations d'allocations familiales seront partagées par moitié entre les parties.

- Les cotisations A.M.E.X.A., assurance-vieillesse et assurance-accidents du Travail seront réglées par les parties selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Seul l'entretien locatif, si celui-ci n'est occasionné ni par la vétusté, ni par le vice de construction, ni par la force majeure, est à la charge du preneur. Sont comprises dans l'entretien locatif les menues réparations de toiture, auxquelles le preneur devra soigneusement veiller.

- Les impôts sur les bénéfices agricoles seront normalement payés de manière indépendante par les parties, chacune pour son dû.

- Le montant des dégrèvements sur les taxes foncières obtenus par le propriétaire à la suite de calamités agricoles sera partagé entre les parties selon la même proportion que les produits.

- Main d'oeuvre salariée

Dans tous les cas, le preneur sera considéré comme l'employeur légal et le patron de toute la main d'oeuvre travaillant même occasionnellement sur le domaine. La totalité des salaires, charges sociales, assurances accident de travail et responsabilité afférentes à cette main d'oeuvre sera à la charge du preneur (sauf ce qui est dit à l'art. 9 b). En aucun cas, le bailleur ne pourra être déclaré responsable de la carence du preneur en la matière.

Art. 9 - Partage des Produits et des Frais d'Exploitation

L'ensemble des produits de l'exploitation donnée à bail sera partagé à raison de deux tiers pour le métayer et de un tiers pour le propriétaire, et ce dernier participera pour un tiers aux frais annuels d'exploitation à l'exclusion de la main d'oeuvre qui reste en totalité à la charge du preneur (sauf ce qui est dit à l'art. 9 b).

Il est expressément stipulé qu'en ce qui concerne la participation aux frais, ne seront pris en considération que les frais annuels de l'exploitation donnée à bail, à l'exclusion des investissements.

Par dérogation à l'article 82I du Code Rural, les produits et les frais d'exploitation pourront être partagés par moitié entre les parties lorsque tout le cheptel vif et tout le matériel auront été apportés par le bailleur. Dans ce cas, l'amortissement annuel et le renouvellement éventuel en cours de bail du cheptel vif et du matériel sera effectué en totalité par le bailleur, les frais courants d'entretien étant inclus dans les frais d'exploitation.

Le matériel appartenant au bailleur ne pourra en aucun cas être utilisé en dehors de l'exploitation donnée à bail, sauf accord spécial entre les parties.

Le règlement définitif des comptes aura lieu une fois par an, en fin d'année culturale. Afin de tenir compte des investissements réalisés ou à réaliser, le remboursement forfaitaire de la T.V.A. revient, selon le partage des fruits à chacun des deux parties.

a) Travaux exécutés par une entreprise de travaux agricoles

Les travaux du sol, de récolte, d'entretien ou d'évacuation des fumiers, exécuté d'un commun accord entre les parties par une entreprise de travaux agricoles ou spécialisée seront inclus dans les frais d'exploitation et partagés comme les produits.

b) Cultures ou élevages spécialisés - Irrigation

Si les parties décidaient, d'un commun accord, de pratiquer des cultures spéciales (semences, porte-graines, légumes, plantations fruitières, etc ...) ou des élevages hors sol (volailles, porcs, lapins, etc ...) elles établiront préalablement entre elles un avenant au bail qui fixera la répartition spéciale des charges et des produits de cette culture ou de cet élevage, pour tenir compte tout particulièrement du supplément indispensable de main d'oeuvre. Il en sera de même en ce qui concerne la pratique de l'irrigation, tant sur des cultures traditionnelles que spécialisées.

Art. 10 - Droit de Chasser

Les droits du bailleur et du preneur sont exercés dans les conditions fixées par le décret du 16 Janvier 1947, qui précise notamment que le preneur a le droit de chasser que ce droit est exclusivement personnel et incessible et qu'il ne prive pas le preneur de la faculté de demander au bailleur ou au détenteur du droit de chasse réparation des dommages causés par le gibier.

Art. 11 - Renouvellement du bail

Le renouvellement du bail présent s'opèrera conformément à la loi, et en particulier aux articles 837, 838, et 843 du Code Rural.

Art. I2 - Fin de bail

À la fin du bail, en cas de non-renouvellement, un nouvel état des lieux sera établi entre les parties et comparé à l'état d'entrée dans les lieux.

L'indemnité pour amélioration du fonds, éventuellement due au preneur sortant, sera calculée et réglée ainsi qu'il est dit aux articles 847, 847.I, 848, 849, et 850 du Code Rural, en particulier en ce qui concerne les renouvellements des plantations ou les plantations nouvelles.

Art. I3 - Cas imprévus et cas fortuits

Pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat, on s'en rapportera aux lois et usages locaux non contraires aux dispositions légales.

Les cas fortuits ordinaires seront supportés entre les parties selon la proportion du partage des fruits, sous réserve de l'application de l'article 826 du Code Rural.

Art. I4 - Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement seulement, les parties déclarent que le métayage ci-dessus stipulé représente en argent une valeur nette de francs par an. Elles requièrent le fractionnement de ces droits par périodes triennales.

Les droits d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur qui s'y oblige.

Art. I5 - Frais et état des lieux

Les frais et honoraires occasionnés par le présent bail et les états des lieux seront supportés par moitié entre les parties.

L'état des lieux constitue une annexe obligatoire du présent bail.

Art. I6 - Déclaration sur les cumuls

Pour se conformer aux prescriptions de l'art. 188,6 du Code Rural, le preneur déclare qu'en dehors du bien faisant l'objet du présent bail, il exploite :

.....
..... ha, (par nature de culture, en propriété, fermage ou
..... métayage)

Le présent bail ne constitue pas un cumul soumis à autorisation préalable (I).

Le présent bail constitue un cumul règlementé pour lequel l'autorisation préalable a été accordée par arrêté préfectoral du (I).

Le preneur s'engage à aviser le bailleur de tous les changements intervenant au cours du présent bail dans sa situation d'exploitant.

Fait àle

en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour
l'Enregistrement

Le propriétaire bailleur (2)

Le preneur (2)

(I) Rayer la mention inutile selon le cas.

(2) Après avoir apposé leurs initiales au bas de chaque page, les parties doivent faire précéder leurs signatures finales de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

