

Département de l'Aude

CONTRAT-TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Arrêté préfectoral DDTM-SEADR-2019-017 du 18/11/2019

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. et Mme , propriétaires,
demeurant à ; mariés
sous le régime de

ou

La société dénommée.....,
propriétaire,
ayant son siège social à

n° SIREN :

Ci-après dénommé(e)s le "bailleur",

D'une part,

Et M. agriculteur,
demeurant à

ou la société d'exploitation agricole dénommée

.....,

ayant son siège social à

n° SIREN :

Ci-après dénommé(e) "le preneur",

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail à ferme, pour une durée minimale de neuf années entières et consécutives, renouvelable tacitement, à compter du, au preneur, qui accepte, la propriété de sise à commune(s) de(Aude) dont la désignation suit :

Article 1. Désignation des biens

Article 1.1. Liste des parcelles et surfaces

| Commune | Lieu Dit | Section | N° de plan | Surface cadastrale | Nature et classe | Observations particulières |
|---------|----------|---------|------------|--------------------|------------------|----------------------------|
| | | | | | | |

D'une surface cadastrale totale de ha a ca (*mention obligatoire*), telle que ladite propriété existe.

En ce qui le concerne, le preneur déclare bien connaître l'exploitation pour l'avoir visitée en vue des présentes, et ne pourra exercer aucun recours en raison de la surface indiquée, sauf en cas de variation de plus ou moins un vingtième.

Article 1.2. Droits à paiement de base (DPB)

Si le bailleur transfère au preneur les droits à paiement, ce dernier devra les rendre au bailleur en fin de bail sans indemnité. Si le preneur vient à céder son droit au bail, les droits à paiement suivront cette cession et le cessionnaire devra alors rendre les droits à paiement au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Au contraire, si le preneur apporte des DPB sur les terres louées, il les reprendra ou les conservera lors de son départ, sans indemnité au profit du bailleur.

Article 1.3. Engagement coopératif

En cas de transfert d'une exploitation :

Il est ici rappelé que le transfert de l'engagement coopératif du bailleur (ancien exploitant) au preneur ne peut intervenir qu'en cas de transmission d'une **exploitation**, que ce soit en propriété ou en jouissance.

Une exploitation agricole se définit comme une **entreprise**, ou partie d'une entreprise, constituée en vue de la production agricole, et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres (matériels, bâtiments, supports d'exploitation...).

Ainsi, la transmission d'une ou plusieurs parcelles, indépendamment de moyens de production propres, ne constitue pas une transmission d'exploitation au sens du droit

coopératif, et ne permet pas le transfert de l'engagement du bailleur au preneur.

Si le preneur a repris l'engagement coopératif du bailleur (en cas de transmission d'une exploitation), le preneur a toutefois le droit, en raison de la liberté d'exploitation prévue par le statut, de changer de société coopérative, ou de vinifier en cave particulière. Le preneur sera alors seul tenu des éventuelles pénalités statutaires, étant le seul et unique associé coopérateur.

En fin de bail, si l'exploitation confiée par bail au preneur revient au bailleur, ce dernier sera présumé ne pas continuer l'engagement du preneur auprès de la coopérative, sauf convention écrite et expresse en ce sens.

Autres cas :

Lorsque le bail ne constitue pas une transmission d'exploitation mais porte sur une ou plusieurs parcelles :

- Si le preneur est déjà adhérent à une société coopérative, il s'agira d'un agrandissement de son exploitation, et à la fin du bail, lorsque les parcelles feront retour au bailleur, une simple diminution de son exploitation.
- Si le preneur adhère à cette occasion à une société coopérative pour l'ensemble de son exploitation déjà préconstituée, il s'agira d'une nouvelle adhésion, soumise à agrément préalable du conseil d'administration de la coopérative.

Article 2. Etat des lieux

Le preneur prendra les biens tant bâtis que non bâtis, dans l'état où ils se trouvent.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leur rendement moyen au cours des cinq dernières années.

Un état des lieux est vivement conseillé, notamment en vue de faciliter la preuve des éventuelles améliorations ou dégradations apportées aux biens loués par le preneur. Il peut être établi selon le modèle annexé.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime, 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 de deux mois à compter de ce jour 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.

Dans le cas où un état des lieux n'a pas été réalisé, les bâtiments, tant d'habitation que d'exploitation sont censés avoir été pris en bon état de réparation. Les terres sont à considérer en « état moyen d'exploitation ».

**LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS
SUIVANTES :**

Article 3. Habitation

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 normes d'habitation fixées par le Décret n°68-976 du 9 novembre 1968 relatif à l'amélioration de l'habitat et par le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Article 4. Réparations aux bâtiments et mise aux normes (sécurité et environnement)

En application de l'article 1724 du Code civil, le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les grosses réparations et les constructions nouvelles qui seraient faites en cours de bail par le bailleur, et sans qu'il ne puisse réclamer aucune indemnité ni diminution de fermage, alors même que les travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

Seules les réparations locatives ou d'entretien seront à la charge du preneur, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure. Sont comprises dans les réparations locatives, les menues réparations de toiture à l'entretien desquelles le preneur devra soigneusement veiller.

Toutes les autres réparations qui deviendraient nécessaires aux bâtiments afferméés durant le cours du bail incomberont au bailleur sauf dans le cas de faute du preneur dûment constatée.

Le bailleur répond des vices cachés de la chose louée toutes les fois qu'ils en empêchent l'usage, sauf clause contraire.

Le preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L.411-73, I, 2, du Code rural et de la pêche maritime, 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 L.411-71, 1, du Code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties.

Article 5. Droits et obligations des parties

Le preneur jouira de la propriété affermée en agriculteur compétent et responsable en ayant soin de défendre les intérêts du bailleur tant du point de vue des récoltes que de la situation patrimoniale des biens donnés à bail. Il entretiendra les haies, chemins, fossés, dans un état convenable, et conformément aux usages locaux. Il sera tenu de cultiver la propriété louée de manière à la rendre en fin de bail en bon état de culture et d'entretien. Il pourra effectuer, à ses frais, la pose des clôtures éventuelles, à charge pour lui de les enlever en fin de bail.

Le preneur effectuera les activités d'épandage, fertilisation et amendement 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. Le preneur veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol. Le preneur ne pourra pas épandre de boues et déchets de stations d'épuration sans l'accord préalable et écrit des bailleurs.

Dans l'hypothèse où le preneur souscrirait à un programme de gel des terres, d'extensification, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur ainsi que les en aviser, notamment lors de leur départ. En aucun cas, ces actions n'entraîneront de modification du fermage.

En cas de retournement des parcelles en herbe, de mise en herbe de parcelles de terres ou encore de mise en œuvre de moyens culturels non prévus au contrat, le preneur doit, à défaut d'accord amiable, informer le bailleur de son projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois qui précède les opérations. Si aucune opposition n'a été formée par le bailleur, alors le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Article 6. Exploitation des plantations - viticulture

Le preneur entretiendra et taillera rationnellement les plantations existant sur l'exploitation, soit par taille manuelle, soit par taille rase mécanique de précision, dans le respect des règles de conditionnalité prescrites dans le cadre des aides publiques.

Article 6.1. Traitements

Le preneur devra traiter autant de fois que cela sera nécessaire de manière à éviter toutes maladies et invasions de parasites.

Article 6.2. Désherbage chimique

Dans tous les cas, le preneur sera responsable vis-à-vis du bailleur des accidents végétatifs graves que les plantations pourraient subir du fait de l'utilisation de ces techniques.

Article 6.3. Remplacement des manquants

Le remplacement des manquants restera en totalité à la charge du preneur dans la limite maximale annuelle de 5 % des souches louées. Le preneur ne sera pas tenu de remplacer les manquants existant au début du bail, et notés dans l'état des lieux. De même il ne sera pas tenu d'effectuer les remplacements dans les vignes âgées de plus de cinq ans ; sauf si ledit remplacement résulte d'une faute du preneur.

Article 6.4. Renouvellement du vignoble loué

Après accord entre les parties, les vignes seront renouvelées de la façon suivante : le bailleur supportera la totalité des frais de défoncement, préparation du sol à la plantation, greffage, fumure de fond, ainsi que la fourniture des plants, tuteurs, espaliers et fils de fer. Le preneur aura à sa charge la mise en place des plants et les soins nécessaires pour les amener à production. De la date d'arrachage à la déclaration de fin de travaux de plantation, un loyer en nature de terres nues sera fixé en retenant la somme moyenne de la fourchette de la zone concernée.

En contrepartie de sa participation en main-d'œuvre, le preneur sera déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement à compter de l'arrachage et jusqu'à la cinquième année incluse après replantation. Dans ce cas, le preneur n'aura pas le droit à indemnité en fin de bail. Le preneur reversera au bailleur la prime plantation à hauteur maximum des frais engagés par le bailleur, le solde éventuel étant conservé par le preneur.

Si le preneur n'est pas déchargé du loyer des parcelles en cours de renouvellement, et s'il paie les divers frais de plantation, il y a lieu à indemnité de plus-value récapitulant l'ensemble des dépenses effectuées par le preneur, et estimées valeur jour de sortie, déduction faite d'un amortissement de 25 ans pour la vigne et les espaliers. Dans ce cas, le preneur conserve la totalité de la prime plantation qui viendra en déduction de la valeur à amortir.

A défaut d'accord entre les parties, et si le preneur vient à effectuer à ses frais exclusifs les arrachages, replantations ou plantations nouvelles de vignes sur le bien loué, le fermage ci-après stipulé ne subira aucune variation en plus ou en moins du fait de ces arrachages ou plantations et les investissements réalisés par le preneur seront réputés amortis au terme de quinze années de production. Le preneur conservera la totalité de la prime plantation mais il n'aura pas droit à indemnité pour amélioration en fin de bail.

Cependant, en vertu du principe énoncé à l'article 1719 du Code Civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'assurer la permanence et la qualité des plantations. Ainsi, le preneur a droit à une indemnité pour avoir suppléé aux obligations du bailleur, dans le cadre du renouvellement d'une vigne âgée (40 ans et plus) et ce, même à défaut d'accord entre les parties.

Article 6.5. Renouvellement du vignoble en cas de sinistre

En cas de sinistre provoqué par gelée, grêle, inondation, maladie du bois (flavescence dorée, etc.) ou tout autre cas fortuit, si des vignes accusent à la deuxième année suivant ce sinistre une mortalité de souches ou un dépérissement de plus de 50 %, la vigne pourra être arrachée après expertise, replantée par les soins du bailleur, ou à défaut, par ceux du preneur, s'il y a faute avérée de ce dernier.

Dans le cas d'une replantation par le preneur, hors faute de celui-ci, le bailleur remboursera les frais engagés pour la plantation en neuf annuités, sans toutefois dépasser la durée du bail en cours ; avec faculté de se libérer par anticipation.

Article 6.6. Propriété des plantations et dévolution des autorisations de plantation

Les parties conviennent que le bailleur accèdera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

Les autorisations de plantation obtenues par le preneur en raison de l'exploitation des parcelles du bailleur pour réaliser des plantations nouvelles régulières sur le bien loué seront dévolues au bailleur, à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause.

Si les autorisations sont issues d'un arrachage de vignes affermées et utilisées sur une parcelle propriété du preneur, le bailleur aura alors le choix de réclamer soit la restitution des autorisations (le preneur restituera les autorisations pour une surface équivalente par arrachage d'une parcelle lui appartenant, avant le terme du bail ou par transfert d'autorisations qu'il détient en portefeuille) soit une indemnité égale à la valeur des autorisations apportées, cette valeur étant fixée par rapport à la bourse nationale des autorisations de plantation.

Au contraire, si le preneur apporte des autorisations lui appartenant pour les utiliser sur le fonds du bailleur, le preneur aura le choix de réclamer au bailleur soit la restitution des autorisations pour une surface équivalente par arrachage d'une parcelle lui appartenant, avant le terme du bail ou par transfert d'autorisations qu'il détient en portefeuille, soit une indemnité égale à la valeur des autorisations apportées, cette valeur étant fixée par rapport à la bourse nationale des autorisations de plantation.

Article 6.7. Primes

Le montant des aides à la restructuration du vignoble éventuellement perçues par l'une ou l'autre des parties sera déduit de l'investissement à amortir.

En cas d'arrachage définitif avec prime, le bailleur et le preneur se répartiront la prime, conformément aux recommandations de la commission consultative paritaire des baux ruraux du 26 septembre 2012 .

Article 6.8. Drains, clôtures, haies, fosses et rigoles

Le preneur sera tenu de veiller au bon fonctionnement du drainage du vignoble. Les frais de création de drains avant plantation seront en totalité à la charge du bailleur, y compris les frais de main d'œuvre.

En cas de renouvellement de drains et vannes dans une vigne existante, le bailleur supportera les frais éventuels de fournitures de drains et vannes ; le preneur effectuera tous travaux de main d'œuvre nécessaires à la mise en place.

Le preneur entretiendra en bon état les clôtures protégeant les plantations des prédateurs. Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il rafraîchira les fossés et rigoles nécessaires à l'assainissement et à l'irrigation des biens loués, et il entretiendra en bon état les vannes et les drains, et ce, conformément aux usages locaux.

Article 6.9. Association syndicale et foncière

A défaut d'accord sur la répartition des taxes, le montant du fermage sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord ou, à défaut, par le tribunal paritaire, compte tenu des

dépenses supportées par le bailleur conformément à l'article R.411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 7. Exploitation de plantations autres (vergers...)

Article 7.1. Traitements

Le preneur devra traiter autant de fois que cela sera nécessaire de manière à éviter toutes maladies et invasions de parasites.

Article 7.2. Désherbage chimique

Dans tous les cas, le preneur sera responsable vis-à-vis du bailleur des accidents végétatifs graves que les plantations pourraient subir du fait de l'utilisation de ces techniques.

Article 7.3. Primes

Le montant des aides à la plantation éventuellement perçues par l'une ou l'autre des parties sera déduit de l'investissement à amortir.

Article 7.4. Drains, clôtures, haies, fosses et rigoles

Le preneur sera tenu de veiller au bon fonctionnement du drainage des plantations. Les frais de création de drains avant plantation seront en totalité à la charge du bailleur, y compris les frais de main d'œuvre.

En cas de renouvellement de drains et vannes dans une plantation existante, le bailleur supportera les frais éventuels de fournitures de drains et vannes ; le preneur effectuera tous travaux de main d'œuvre nécessaires à la mise en place.

Le preneur entretiendra en bon état les clôtures protégeant les plantations des prédateurs. Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il rafraîchira les fossés et rigoles nécessaires à l'assainissement et à l'irrigation des biens loués, et il entretiendra en bon état les vannes et les drains, et ce, conformément aux usages locaux.

Article 7.5. Association syndicale et foncière

A défaut d'accord sur la répartition des taxes, le montant du fermage sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord ou, à défaut, par le tribunal paritaire, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur conformément à l'article R.411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 8. Bois et brise-vents, chemins, clôtures et fossés

Article 8.1. Bois et brise-vents

Les arbres de l'exploitation appartiennent aux propriétaires. Toutefois, si ceux-ci sont une gêne pour l'exploitation ou pour remembrer les parcelles, le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, 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 paysager seront entretenus, conservés ou remplacés.

Le bailleur et le preneur détermineront au début du bail d'un commun accord les essences et l'emplacement des arbres isolés et des brise-vent à planter. Le preneur effectuera ces

plantations et leur entretien, les plants étant fournis par le bailleur.

Les parcelles en nature de taillis et 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 taillis et futaies, sans que cela nuise aux arbres et baliveaux.

Article 8.2. Chemins, clôtures et fossés

Le preneur entretiendra en l'état les chemins de la ferme ainsi que toutes les clôtures vives ou sèches, et les fossés et rigoles nécessaires à l'écoulement des eaux et à l'irrigation.

Toutefois, l'entretien et la réparation des clôtures ne sont à la charge du preneur que s'ils sont dus à d'autres causes que la vétusté, le vice de construction ou de la matière, et de la force majeure.

Il maintiendra les fossés, talus et clôtures limitrophes des voisins en bon état et ne pourra les supprimer. Les haies devront être taillées régulièrement en saison convenable.

A l'intérieur du bien loué, il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent sans l'accord du bailleur.

Conformément à l'article L.411-28, alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier. Dans tous les cas, le preneur sera responsable du maintien du bornage existant.

Article 9. Exploitation du sous-sol et résiliation pour raison d'urbanisme

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

En application de l'article L.411-32 du Code rural et de la pêche maritime, le bail pourra être résilié sur les parcelles dont la destination peut être changée en application d'un document d'urbanisme rendu public ou approuvé (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale). Cette résiliation ne pourra intervenir que dans les zones urbaines définies dans le document d'urbanisme et le preneur sera indemnisé du préjudice qu'il subit, comme il le serait en cas d'expropriation.

Article 10. Assurances et impôts

Les impôts locaux 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, il paiera une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties données à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Toutefois, l'article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime précise que « *le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédée aux preneurs des terres considérées* ». A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à charge du preneur en application du 3ème alinéa. Cette exonération est de 20% et doit être rétrocédée au fermier.

- 2) La moitié des décimes additionnels perçus au profit des Chambres d'Agriculture, pour la part afférente aux biens loués.
- 3) La fraction correspondante aux frais de gestion de la fiscalité directe locale.

Le montant des dégrèvements de taxe foncière obtenus par le bailleur à la suite de calamités agricoles sera remboursé au preneur, ou déduit par celui-ci du montant du fermage de l'exercice considéré.

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

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

- Son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme,
- Le recours du propriétaire et le risque des voisins,
- Ses salariés contre les risques d'accident du travail,
- Eventuellement ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

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

Article 11. Améliorations et échanges

Chaque fois que le preneur désirera entreprendre à ses frais des constructions, aménagements importants de bâtiments, plantations, ouvrages divers etc. il devra obtenir l'assentiment préalable et par écrit du bailleur, et à défaut, l'accord du tribunal paritaire.

Toutefois, conformément à l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra effectuer dans les conditions prévues les travaux d'amélioration définis par l'arrêté préfectoral du 19 novembre 1970.

Les travaux d'améliorations effectués avec l'accord écrit du bailleur ou dans les conditions prévues aux articles L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime s'amortiront conformément aux tables d'amortissements fixées par arrêté préfectoral du 2 décembre 1970.

Le preneur peut effectuer des échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation dans les limites et conditions fixées par l'article L.411-39 du Code rural et de la pêche maritime. Les échanges ne pourront porter que sur la jouissance et ne pourront s'exercer que sur le quart au plus de la superficie louée. Le preneur devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Article 12. Fermage

Le fermage annuel est fixé en en monnaie ou en quantité de denrées, dans le respect des minimas et maximas fixés par l'arrêté préfectoral de l'année en vigueur, relatif à la mise en œuvre du statut du fermage dans le Département de l'Aude.

Article 12.1. Loyer des bâtiments d'habitation

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé à la somme deeuros (en toutes lettres) par an, payable mensuellement par douzième et actualisée chaque année à la date anniversaire des présentes en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers. Le montant de loyer ci-dessus mentionné est indexé sur la valeur de cet indice connue au 1^{er} janvier de l'année de prise d'effet du présent bail.

Article 12.2. Loyer des prés, terres nues et cultures arboricoles

Le fermage est fixé à la somme de Euros (en toutes lettres) par an, correspondant à la surface de ha aca en production.

Il sera indexé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel ; l'indice de référence est celui de l'année, qui est :

Article 12.3. Loyer des vignes

Les parties doivent choisir entre les deux modalités de fixation pour le loyer des vignes.

1/ Fixation en monnaie

Le fermage des vignes est fixé à la somme de euros (en toutes lettres) par an, correspondant à la surface de ha aca en production.

Il sera indexé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel, l'indice de référence étant celui de l'année, qui est :

2/ Fixation en quantité de denrées

Par dérogation aux dispositions précédentes, le fermage des vignes peut être fixé en quantités de denrées.

Le calcul du fermage viticole s'effectue en tenant compte :

- du nombre d'hectares loués,
- du nombre d'hectolitres fixé entre les parties en fonction de la production plus ou moins importante et qualitative des vignes, de la qualité (irrigation etc..)
- du prix de l'hectolitre, fixé par arrêté préfectoral pour chaque appellation, ou indication géographique,...

Pour rappel, les cours des denrées fixés par l'arrêté tiennent déjà compte des frais de vinification à la charge du preneur.

Le montant du fermage des vignes est ainsi fixé :

| Segment de vins(Sans IG, OC, AOP...) | Superficie louée | Nombre d'hectolitres fixé entre les parties |
|--------------------------------------|------------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

correspondant à la surface de ha aca en production.

Au cas où interviendrait en cours de bail une modification dans les potentialités de production de l'exploitation (nouvelles plantations, délimitation parcellaire, déclassement, classement en IGP OC, AOP...) le loyer des vignes serait révisé d'un commun accord entre les parties.

Les loyers viticoles exprimés en quantité de denrées sont actualisés , d'échéance à échéance, selon les cours moyens des denrées servant au calcul du prix du fermage, qui font l'objet d'une fixation chaque année par arrêté préfectoral.

Article 12.4. Modalités de paiement

Le loyer doit être obligatoirement payé en monnaie pour les bâtiments d'habitation, ainsi que pour les prés, terres nues et cultures arboricoles.

Toutefois, pour **les vignes**, les parties sont libres de déterminer les modalités de paiement. Le loyer ci-dessus fixé pourra alors aux choix des parties, être payé en espèces, en nature, ou partie en nature et partie en espèces.

Si les parties décident par une convention écrite et expresse d'un paiement en tout ou partie en nature, ce paiement pourra être réalisé :

- Sous la forme d'une remise de vendanges fraîches
- Sous la forme d'une remise de vin vrac
- Sous la forme d'une remise de bouteilles.

A défaut de convention écrite et expresse, le paiement devra toujours avoir lieu en monnaie, y compris pour les parcelles louées en vignes.

Terme et échéance

Le paiement, hors loyer des bâtiments d'habitation, sera effectué à terme échu et réalisé aux dates suivantes :

A défaut de dates de paiement précises, il sera payable en trois termes :

- Première échéance de 30 % du montant global le 31 mars
- Seconde échéance de 30% le 30 juin

- Le solde est réglé le 30 novembre, après publication des arrêtés préfectoraux annuels et actualisation

Toutefois, dans le cas où la récolte viticole serait apportée en cave coopérative, le fermage sera payable par le preneur par acomptes successifs après chaque échéance, ces acomptes étant calculés et payés sur les mêmes bases, dans les mêmes proportions et aux mêmes dates que les acomptes versés par la cave coopérative à ses adhérents sur la récolte correspondant au fermage échu. Le solde du fermage sera réglé par le preneur, au moment du solde de la récolte correspondante par la coopérative.

Article 13. Chasse

Article 13.1. 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.

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

Article 13.2. Droit de chasser

Le preneur aura, conformément à l'article L.415-7 du Code rural et de la pêche maritime, le droit personnel de chasser sur la ferme louée. S'il entend user de ce droit, il devra en aviser le bailleur, conformément à l'article R.415-2 du Code rural et de la pêche maritime. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles R.415-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Article 14. Renouvellement du bail, résiliation et congé

Article 14.1 Renouvellement du bail

Le renouvellement du bail présent s'opérera conformément à la loi, et en particulier aux articles L.411-46, L.411-47, L.411-48, L.411-49, L.411-50, L.411-53 et L.411-56 du Code rural et de la pêche maritime.

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

Conformément à l'article L.411-6 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur se réserve le droit d'insérer dans le présent bail au moment de son renouvellement une clause de reprise sexennale. Cette insertion entraînera une diminution de loyer, pour la polyculture, la minoration de 5% ne s'appliquant qu'à partir de la 10ème année du bail.

Article 14.2. Résiliation et congé

En cours de bail, les parties peuvent, d'un commun accord, convenir d'une résiliation anticipée dudit bail. En contrepartie de son accord pour la résiliation du bail, les parties conviendront d'une indemnité d'éviction au profit du preneur.

En fin de bail, le preneur qui ne souhaite pas faire valoir son droit au renouvellement, doit délivrer congé au bailleur dix huit mois avant le terme, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 15. Cession, sous-location et mise à disposition

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint 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'accord préalable du bailleur ou du tribunal paritaire.

Article 15.1 Sous-location

Toute sous location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur ; ou à défaut le tribunal paritaire ; pourra autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments agricoles ou parcelles de terre à usage de loisirs pour une durée n'excédant pas trois mois. Cette sous-location se fera dans le respect des dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 15.2 Mise à disposition

A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci le bien dont il est locataire, pour la durée du bail dont il reste seul titulaire.

Les conditions de la mise à disposition se conformeront aux clauses de l'article L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur, et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier. Pour être opposable au bailleur, cette information doit être signifiée conformément à l'article 1690 du Code civil.

Article 16. Environnement

Le preneur s'engage, pour le cas où il souscrirait un engagement agroenvironnemental (MAE, etc.), à adresser au bailleur une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

Le bailleur déclare en outre que :

Cochez la mention exacte :

- les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte agro-environnementale.
- les biens loués sont situés dans un périmètre de protection et font l'objet de la contrainte agro-environnementale suivante, **à choisir dans la liste ci dessous**, et des obligations qui en résultent :

- une zone humide d'intérêt environnemental particulier ;
- une zone où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation des captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel ou futur de sa population ;
- une zone dans lesquelles l'érosion diffuse des sols agricoles est de nature à compromettre la réalisation des objectifs de bon état ;
- un périmètre à l'intérieur duquel les autorisations de prélèvement d'eau pour l'irrigation sont délivrées à un organisme unique pour le compte de l'ensemble des préleveurs irrigants ;
- tout ou partie des aires d'alimentation de captage d'eau potable ayant fait l'objet de la délimitation prévue au 7° du II de l'article L.211-3 du Code de l'environnement ;
- une zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, une zone de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées, une zone dite « de mobilité d'un cours d'eau », une zone humide dite « zone stratégique pour la gestion de l'eau » ayant fait l'objet de la servitude d'utilité publique prévue à l'article L.211-12 du Code de l'environnement ;
- les espaces et sites sur lesquels le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres exerce, de par l'article L.322-1, I du Code de l'environnement, ses missions légales ;
- le périmètre d'un parc national ;
- le périmètre d'une réserve naturelle classée ;
- le périmètre de protection d'une réserve naturelle régionale ;
- le périmètre d'un parc naturel régional ;
- un site inscrit à une liste départementale en tant que sa conservation ou sa préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresques, un intérêt général ;
- une trame verte ou bleue ;
- une partie du territoire national sur laquelle s'appliquent les mesures d'interdiction justifiées par la conservation de sites d'intérêt géologique ;
- des habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats ;
- une zone « Natura 2000 » ;
- une zone où s'applique un plan de prévention des risques naturels ;
- un périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine ;
- les zones d'érosion délimitées par le préfet conformément aux dispositions de l'article L.114-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Dans un tel cas, les parties se réfèrent aux conditions d'exploitation telles que fixées par l'article R.411-11-9-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 17. Etat des risques naturels et technologiques (règlementation générale)

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement^[p1] sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — *En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — *Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

IV. — *Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

V. — *En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

Le bailleur déclare que les biens loués (Cochez la mention exacte) :

- sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité.
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité.

Article 18. Obligation générale d'élimination des déchets

Le bailleur s'oblige à supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1^{er} de la directive 75/442 de la commission européenne sur « le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession ».

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose qu'est considéré comme déchet « toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défait ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du Code de l'environnement.

Article 19. Contrôle des structures

Pour se conformer aux prescriptions de l'article L.331-2 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur déclare, qu'en dehors des biens compris au présent bail (*cochez la mention exacte*) :

€ Il exploite une superficie de ha a ca de SAU, répartie comme suit :

..... Ha terres ou prés Ha de landes et parcours

..... Ha vignes..... Ha de vergers

..... Ha de (*autres cultures à préciser*)

et dispose d'une surface de..... m² de bâtiments pour l'élevage hors sol de
..... (*précisez la ou les espèces animales élevées*)

€ Il n'exploite aucun autre bien rural.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles en vigueur dans le département de l'Aude, et certifie que (*cochez la mention exacte*) :

€ La conclusion du présent bail n'est pas soumise à autorisation ou déclaration préalable.

€ La conclusion du présent bail est une opération soumise à autorisation/déclaration* préalable, qui a été demandée* en date duou accordée...par décision expresse/tacite* e l'autorité compétente, en date du

* *Rayer la mention inutile*

En tout état de cause, en application de l'article L.331-6 du Code rural et de la pêche maritime et de la pêche maritime, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive du respect par le preneur des formalités exigées, et de l'obtention de l'autorisation définitive éventuellement nécessaire.

Article 20. Enregistrement et assujettissement à la TVA

Article 20.1. Enregistrement

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties rappellent que le fermage est fixé à la somme deeuros et déclarent que ce bail est en tous points conforme aux dispositions du statut du fermage, ne comporte aucune charge imposée par le bailleur au preneur en dehors du fermage : ce bail ne comporte donc aucune charge secondaire.

Les frais de timbre et d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur qui s'y oblige.

Article 20.2. Assujettissement à la TVA

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA conformément à l'article 260 6e du Code Général des Impôts. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la TVA

ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré *gratis* et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de :
.....

Les parties précisent que le fermage ci-dessus s'applique pour € aux immeubles d'habitation et à leurs dépendances et le surplus soit € aux terres et bâtiments d'exploitation : la partie fermage afférente aux locaux d'habitation sera soumise au droit de bail.

Les frais de timbre et d'enregistrement seront en totalité à la charge du preneur, qui s'y oblige.

Article 21. Fin de bail

A la fin du bail, en cas de non-renouvellement, un état des lieux de sortie 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 L.411-69, L.411-70, L.411-71, L.411-72, L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime, en particulier en ce qui concerne les renouvellements des plantations ou les plantations nouvelles.

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ou une prime ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 22. 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.

Cas fortuit

Le preneur supportera sans indemnité ni diminution de fermage tous cas fortuits, prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, ayant occasionné la perte partielle ou totale des récoltes tels que : grêle, gelée, coulure, inondation, etc. Sauf application de l'article L.411-19 et L.411-24 du Code rural et de la pêche maritime dans le cas de réduction ou exemption d'impôt ou accord des parties.

Fait à

Le

En autant d'exemplaires que de parties,

plus un pour l'enregistrement

Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

Pour le bailleur,

Pour le preneur,

- sans ou avec bâtiments d'habitation et d'exploitation.

(si l'état des lieux a été établi beaucoup plus tard que l'entrée dans les lieux du fermage : rajoutez : *les parties reconnaissent par les présentes que les immeubles loués se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance dans l'état détaillé ci-après*).

| Descriptif 1 - État des lieux général des terres et de l'exploitation | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | N°parcelle /îlot | N°parcelle /îlot |
| Lieu-dit et commune | | |
| Références cadastrales | | |
| Surface | | |
| Nature du sol | | |
| Bornages existants : oui/non | | |
| Présence de haies/bois/taillis | | |
| Clôtures/piquets (nature, état) | | |
| Fossés, mares, point d'eau (nature, fonction, profondeur, entretien) | | |
| Servitudes (passage, lignes électriques, convention particulière) | | |
| Drainage | | |
| Chemins | | |
| Observations, éléments non visibles | | |

| Descriptif 2 - État des lieux des terres labourables | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | N°parcelle /îlot | N°parcelle /îlot |
| Lieu-dit et commune | | |
| Classement cadastral | | |
| Culture | | |
| Rendements moyens | | |
| Apports | | |
| Observations diverses | | |

| Descriptif 3 – Etat des lieux général des parcelles plantées en vignes | | |
|---|--|-------------------------|
| | N°parcelle /îlot | N°parcelle /îlot |
| Classement et surface (nb d'ha AOP) | | |
| Descriptif de la plantation (âge, état sanitaire, cépage et porte greffe, état du palissage, % de pieds manquants, écartement des rangs, espacement des plants) | | |
| Rendement moyen annuel | | |
| | (sur les 5 dernières années en enlevant la plus faible et la plus forte récolte) | |
| Observations | | |

| Descriptif 4 – État des lieux autres cultures (prairies, maraîchage, autres cultures...) | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | N°parcelle /îlot | N°parcelle /îlot |
| Surface | | |
| Cultures | | |
| Présence de bâtiments spécifiques | | |

| Descriptif 5 – État des lieux des bâtiments d'exploitation | | |
|---|--|--|
| | Bâtiment (précisez la destination) N°parcelle /ilot | Bâtiment (précisez la destination) N°parcelle /ilot |
| Surface | | |
| Année de construction, années de rénovation et détails des parties concernées Fonctionnalité | | |
| Extérieur : état, éléments de vétusté, dégradation des murs, charpente, toiture, fondations, gouttières, fenêtres, équipements rattachés (citerne, fosse...) | | |
| Intérieur : état, éléments de vétusté, murs, cloisons, plafonds, sols, charpentes, isolation, installation électrique, fermetures..... | | |
| Autres : cours, balcons, annexes | | |

| Descriptif 6 - Bâtiment d'habitation | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>(se référer à l'arrêté préfectoral N°2013267-0001 du 30/09/2013, pour déterminer le loyer de ces bâtiments)</i> | | |
| | N°parcelle /ilot | N°parcelle /ilot |
| Surface | | |
| Etat/observations diverses | | |

Fait enexemplaires

A.....le.....

Signatures

le bailleur

le fermier