

PREFECTURE DE L'AVEYRON

PREFECTURE
DE L'AVEYRON
18. SEP 1986
ARRIVEE

Extrait du Registre des Arrêtés de la Préfecture

Arrêté N° **86-2680** du **19 SEP. 1986**



Objet : **CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME**

LE PREFET, COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DU DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le livre IV du Code Rural, titre premier, relatif au statut du fermage et du métayage et notamment l'article L 411.4,

Vu l'arrêté préfectoral du 29 juin 1978 ayant publié le précédent contrat-type de bail à ferme ;

Vu les délibérations de la commission consultative des baux ruraux dans sa séance du 12 septembre 1986 ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture,

A R R E T E :

Article 1er. - Les clauses et conditions du contrat-type de bail à ferme établi par la commission consultative paritaire des baux ruraux du département de l'Aveyron et publié en annexe sont obligatoires :

- a) pour les baux conclus ou renouvelés verbalement et pour lesquels normalement un bail écrit aurait dû être rédigé ;
- b) lors du renouvellement du bail, à défaut d'accord entre les parties lorsque le Tribunal Paritaire aura à en connaître ;
- c) en toute circonstance prévue par le livre quatre, titre premier du Code Rural.

Article 2. - Les clauses et conditions du contrat-type de bail à ferme établi par la commission consultative des baux ruraux et publié en annexe de l'arrêté préfectoral du 29 juin 1978 sont abrogées.

Article 3. - Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, Commissaires-Adjoints de la République, les Maires, l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs et notifié aux Présidents des Tribunaux Paritaires.



A RODEZ, le **19 SEP. 1986**
 Pour le Préfet, Commissaire de la République,
 et par délégation,
 le Secrétaire Général,

Georges DUPUIS

CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

(Code rural Livre IV - Titre Ier - article L 411.4)

annexé à l'arrêté préfectoral n° **86-2680** du **19 SEP. 1986**

Entre les soussignés, M....., propriétaire demeurant à.....
identifié au cours des présentes sous l'appellation "le bailleur",

d'une part,

et M....., Agriculteur, demeurant à..... identifié au cours
des présentes sous l'appellation "le preneur",

d'autre part.

Par ces présentes, le bailleur donne à titre de bail à ferme au preneur qui accepte,
les immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION -

.....
ainsi au surplus que tous ces biens existent avec toutes leurs aisances et dépendances,
sans aucune exception ni réserve.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée
de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le.....
et se termineront le.....

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail, soumis aux dispositions du statut du ferma-
ge incluses dans le titre du Livre IV du Code Rural, est fait sous les charges
et conditions suivantes que "le preneur" s'oblige à exécuter et à accomplir, à
savoir :

Article 1. - Etat des lieux :

Le preneur prendra la ferme louée, ensemble des bâtiments,
terres et prés, dans l'état où le tout se trouvera lors de son entrée en jouissance,
sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "bailleur, ni exiger de lui
de travaux préalables de réparations ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'article L 411.4, 2ème alinéa du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, 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.

Article 2. - HABITATION

Les preneurs devront habiter la ferme. Ils devront la garnir pendant le cours du bail, de meubles, effets mobiliers, bestiaux et matériels de culture en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

Ils pourront toutefois avec l'accord du bailleur occuper une autre habitation située à proximité du Fonds et en permettant l'exploitation tout en assurant l'entretien locatif des bâtiments loués.

Article 3. - JOUISSANCE

Le preneur jouira du Fonds donné à bail conformément à l'usage des lieux.

Il ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucun changement dans les lieux loués si ce n'est ceux que les autorisent à effectuer les dispositions des articles 411.28 - 411.29 et 411.73 du Code Rural.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des champs affermés.

Il devra s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements sur les immeubles loués et prévenir le bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages et intérêts.

Article 4. - REPARATIONS AUX BATIMENTS - AMELIORATIONS - RECONSTRUCTIONS CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le preneur sera tenu de faire aux bâtiments de la ferme toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auront été occasionnés ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure.

Toutes les autres réparations incombent au bailleur. Toutefois, le preneur prendra à sa charge personnelle les réparations qui deviendraient nécessaires soit par suite du défaut d'exécution de réparations locatives lui incombant normalement, soit par suite de dégradations résultant de son fait ou du fait de personnes à son service.

En outre, sous peine d'engager sa responsabilité, le preneur devra avertir le bailleur lorsque l'état des bâtiments loués rendrait indispensable l'exécution des travaux incombant à celui-ci.

Le bailleur aura toujours le droit pendant la durée du bail, de faire constater contradictoirement aux dépens de qui il appartiendra, les faits dommageables qui pourraient lui préjudicier, pour réserver son recours selon la loi.

En ce qui concerne les grosses réparations et les reconstructions ou constructions nouvelles qui seraient faites au cours du bail par le propriétaire, le preneur devra les supporter sans pouvoir 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 le cas de force majeure.

La participation du preneur avec son propre matériel à la réalisation de ces travaux devra faire l'objet d'un accord préalable précisant la nature des interventions et l'indemnité correspondante.

Article 5. - CULTURE DES TERRES - ENTRETIEN DES PRES

~~Le preneur sera tenu de cultiver, labourer et ensemercer les terres affermées en temps et saisons convenables, selon l'usage des lieux, sans pouvoir les épuiser ni détériorer, de manière à les rendre à la fin du bail en bon état de culture et de fumure.~~

~~Il devra entretenir constamment en bon état les prés qui existeront le jour de son entrée en jouissance, ainsi que ceux qu'il viendrait à créer au cours du bail.~~

~~Il les fumera, irriguera, fauchera en temps et saisons convenables, les étaupinera, en extirpera avec soin les ronces, épines, accrues et autres plantes nuisibles qui pourraient y croître, entretiendra les fossés et canaux d'irrigation, en fera d'autres si cela est nécessaire.~~

~~Il pourra aussi, conformément à l'article 411.29 du Code Rural, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder, sauf opposition du bailleur, soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles en terres, soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus au bail.~~

Article 6. - ARBRES

Le preneur sera tenu d'entretenir et de soigner tous les arbres fruitiers existant dans la propriété louée selon l'usage des lieux.

Il élaguera et émondera les autres arbres qui ont coutume de l'être, en temps et saisons convenables, conformément à l'usage des lieux. Les plantations nouvelles d'arbres fruitiers qu'il serait nécessaire de faire au cours du bail, en vertu de l'article 1719-4 du Code Civil, pour remplacer ceux disparus, seront à la charge du propriétaire conformément à la loi, mais le preneur devra garnir les jeunes arbres ainsi plantés de tuteurs et d'épines de manière à les garantir de l'atteinte de la charrue et des animaux.

Il ne pourra sans le consentement du bailleur arracher ni abattre aucun des arbres existants ou qui seront plantés lors même qu'il ne serait plus en rapport, sauf dans les cas prévus par l'article L.411.28 du Code Rural, en vue d'améliorer les conditions d'exploitation.

Il profitera du bois d'élagage des arbres vifs, mais les arbres ou ceux qui viendraient à périr en cours de bail resteront la propriété du bailleur ; toutefois, dans le cas où la maison d'habitation du preneur serait comprise dans le bail, bailleur et preneur pourront pour leurs besoins personnels, concurremment entre eux, utiliser le bois de chauffage provenant des arbres morts.

Enfin, le bailleur se réserve le droit de planter à ses frais des arbres de toutes essences, en bordure des chemins, haies et limites de la propriété et de faire abattre également à ses frais ceux des arbres non fruitiers existants que bon lui semblera, sans que le preneur puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

Article 7. - CLOTURES, CHEMINS et FOSSES

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches existant sur les biens affermés. Il taillera et échenillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il entretiendra les chemins de la ferme en bon état de viabilité.

Il fera en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres.

Il ne pourra faire disparaître les haies, fossés et rigoles séparant les parcelles, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article L. 411.28 du Code Rural.

Article 8. - ENGRANGEMENT DES RECOLTES

Le preneur engrangera dans les bâtiments de la ferme affectés à cet usage, toutes les récoltes en grains, pailles et fourrages qui proviendront de la propriété. Toutefois, dans le cas où le preneur engrangerait, dans les bâtiments loués, des récoltes provenant d'un autre fonds rural exploité par lui, le bailleur aurait droit à une majoration du fermage en application de l'article 3 C de l'arrêté préfectoral n° 86.2420 du 22 Août 1986.

Article 9 - PAILLES ET FOURRAGES

Le preneur fera consommer sur les lieux, tous foins, pailles regains et fourrages artificiels qu'il récoltera dans la ferme, sans pouvoir en vendre ni en distraire la moindre partie.

Toutefois, dans le cas de récolte excédentaire, il pourra vendre le surplus des dites récoltes non consommé, sauf dans l'année précédant sa sortie.

Article 10. - FUMIERS ET ENGRAIS

Le preneur devra utiliser sur la ferme prise à bail une quantité de fumier correspondant à la quantité produite sur la dite exploitation.

Le preneur aura droit d'employer des engrais chimiques, mais à la condition d'y joindre une fumure proportionnée pour éviter l'épuisement des terres.

Article 11. - IMPOTS

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que "le bailleur" ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Quant aux impôts fonciers afférents aux immeubles affermés, ils resteront à la charge du bailleur, conformément à la loi, sous réserve du droit par ce dernier de récupérer sur le preneur toutes les taxes et cotisations afférentes à la ferme louée et incombant à l'exploitant notamment la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture et, conformément à l'article L 415.3 alinéa 3 du Code Rural, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, y compris la taxe régionale.

Il sera tenu compte pour le calcul de ces quotités, des frais de confection des rôles et de dégrèvement.

Article 12 - ASSURANCES

Le preneur assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie pendant toute la durée du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foin, fourrages et récoltes garnissant la ferme, ainsi que le risque locatif, pour une somme suffisante.

Il devra également s'assurer pendant la durée du bail, à une compagnie solvable, contre les risques des accidents de travail pouvant survenir aux salariés qu'il emploiera

Il justifiera de toutes ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

En exécution de l'article L 415.3 du Code Rural, les primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments seront à la charge exclusive du bailleur.

Article 13. - DROIT DE CHASSER

Conformément à l'article L 415.7 du Code Rural, le fermier aura le droit de chasser sur le fonds loué. Il exercera ce droit personnellement sans pouvoir le céder, et concurremment avec le bailleur et ses locataires ou cessionnaires.

Au cas où il désirerait ne pas exercer ce droit, il devra le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le premier juillet précédant chaque campagne de chasse.

Il aura le droit d'entourer de grillage les pièces de terre portant des récoltes, situées à proximité des réserves boisées du bailleur. Et, s'il est commis des dégâts par le gibier vivant dans ces réserves, que le preneur ait ou non pris des mesures pour s'en garantir, le bailleur ou ses locataires ou cessionnaires en demeureront responsables dans les conditions légales.

Article 14. - CAS FORTUITS

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-après stipulé pour cause de grêle, sécheresse, gelées, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution, et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie des récoltes, et dont le dit preneur demeurera expressément chargé.

Article 15. - CESSION ET SOUS LOCATION, ECHANGES de JOUISSANCE, APPORT A SOCIETE, GROUPEMENT OU COOPERATIVE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location sont interdites au preneur.

Toutefois et par exception, le preneur pourra, avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de majorité. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au Tribunal Paritaire.

Conformément à l'article L 411.35, alinéa 2, le preneur peut, avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, associer à son bail en qualité de copreneur un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Il pourra aussi, avec l'autorisation préalable du bailleur, consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Mais chacune de ces sous-locations ne pourra excéder une durée de trois mois consécutifs et ses bénéficiaires n'auront aucun droit à renouvellement ni à maintien dans les lieux à l'expiration de ces sous-locations. En cas de refus du bailleur, le preneur pourra faire trancher le différend par le Tribunal Paritaire lequel aura la faculté d'autoriser les sous-locations en fixant éventuellement la part du produit de celles-ci qui serait destinée à être versée au bailleur par le preneur.

D'autre part, le preneur aura la faculté, avec l'agrément préalable du bailleur ou, en cas de désaccord, l'autorisation du Tribunal Paritaire, de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et dans les conditions fixées par les articles 38.2 et L 411.39 du Code Rural, à des échanges en jouissance de parcelles détachées ou enclavées.

/...

Le preneur pourra, conformément à l'article L 411.38 du Code Rural, faire apport de son droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Enfin, en cas d'adhésion par lui, dans les conditions réglementaires, à une coopérative de culture, le preneur devra aviser le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et il pourra, avec son accord ou, à défaut, avec l'autorisation du Tribunal Paritaire, faire l'apport à cette coopérative, des droits qu'il tient de son bail, conformément à l'article L 411.37 du Code Rural.

Il pourra également, conformément à l'article 8 de la loi n° 62.917 du 8 août 1962 en adhérant à un groupement agricole d'exploitation en commun, faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens présentement affermés pour une durée qui ne devra pas être supérieure à celle du présent bail, il devra alors aviser le bailleur par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception.

Article 16. - FIN DU BAIL - OBLIGATIONS DU PRENEUR

A sa sortie, le preneur devra laisser à la ferme sans indemnité comme les ayant reçus de même à son entrée, tous les fumiers et engrais existants et toutes les pailles de la récolte en céréales de l'année.

Il devra également laisser sans indemnité une quantité de foin égale à celle reçue à l'entrée, le surplus pourra être conservé par le bailleur en payant la valeur à dire d'expert.

Il sera dressé, lors de la sortie du preneur de la manière indiquée à l'article 1er, ci-dessus, un nouvel état des lieux, à frais communs, et le preneur devra restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état qui aura été dressé à son entrée et sauf les modifications régulièrement autorisées en cours de bail, en application des articles L 411.28, 411.29, et 411.73 du Code Rural.

Article 17. - INDEMNITES D'AMELIORATIONS

Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par lui au fonds loué seront réglées conformément aux dispositions des articles L 411.69, L 411.70, L 411.71 et R 411.15, R 411.18 et R 411.19 du Code Rural.

Article 18. -

Les travaux d'amélioration culturale et foncière définis à l'article L 411.28 du Code Rural ainsi que tous les autres travaux d'amélioration seront réalisés conformément aux dispositions de l'article L 411.73 du Code Rural.

Article 19. - PERTE DES BIENS LOUES

Conformément aux articles L 411.30 et 417.9 du Code Rural, si, au cours du présent bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuits, le bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le bailleur pourra se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les biens détruits. Dans cette éventualité, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail, et même la résiliation du bail si l'équilibre économique de l'exploitation du bien est gravement compromis.

Article 20. - DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, le bail continuera, conformément aux dispositions de l'article L 411.34 du Code Rural, au profit du conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années ayant précédé le décès. Toutefois, si les ayants droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

D'une façon générale, en pareil cas, il sera fait application de l'article L 411.34 du Code Rural.

Article 21. - RESILIATION DU BAIL

Conformément à l'article L 411.33 du Code Rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- 1° - Si l'un d'eux ou l'un des membres de leur famille, indispensable au travail de la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- 2° - Si la famille vient à être amputée, par suite de décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme,
- 3° - Dans le cas où ils auraient acheté une ferme qu'ils doivent exploiter eux-mêmes.

D'autre part, s'ils remplissent les conditions de caractère personnel auxquelles est subordonnée l'attribution des avantages prévus aux alinéas 2 à 5 de l'article 27 modifié de la loi n° 62.933 du 8 août 1962 complémentaire à la Loi d'Orientation Agricole et à la loi applicable à compter du 1er janvier 1986 relative au bénéfice de la retraite au profit des exploitants agricoles, le preneur pourra faire application de l'article L 411.65 du Code Rural.

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par les articles 188.6, L 411.36 et 411.53 du Code Rural, c'est-à-dire :

- 1° - En cas d'infraction commise par le preneur à la réglementation sur le contrôle des structures,
- 2° - En cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- 3° - Au cas où seraient constatés, de la part du preneur des faits de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En outre, dans les cas prévus à l'article L 411.32 du Code Rural, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée, s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par ledit article.

FERMAGE

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant:

Fermage payable en nature : un fermage annuel de.....

que le preneur s'oblige à livrer le.....
de chaque année au domicile du bailleur.

Fermage payable en espèces : un fermage annuel représenté par la valeur
en espèces de.....

Ce fermage sera payable ainsi que les preneurs s'y obligent solidairement
entre eux, en..... terme, le.....
de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le.....

Le montant de chaque fermage sera déterminé en prenant
pour base le cours moyen des denrées ci-dessus, pendant les douze mois précédant
l'échéance, fixé par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative.

Il est expressément convenu :

- 1° - Que les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou tout autre endroit
indiqué par lui,
- 2° - Qu'à défaut de paiement (ou de livraison en nature), si les conditions
prévues à l'article L 411.53. 1er du Code Rural sont remplies, le présent
bail pourra être résilié à la demande du bailleur.
- 3° - Qu'en cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux au cours du bail, il
y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants
ou entre le survivant d'eux et les héritiers et représentants du prédécédé
pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des
charges et conditions du bail.

/...

DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare :

- que les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L 411.66 du Code Rural,
- qu'ils ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832.2 du Code Civil et qu'en conséquence, ils ne sont pas grevés du droit de priorité prévu par ledit article.

De son côté, pour se conformer aux prescriptions de l'article 188.6 du Code Rural, le preneur indique :

- qu'en dehors de biens compris dans le présent bail, il exploite une superficie totale de.....
- qu'il s'engage à aviser le bailleur de tous changements intervenus en cours de bail dans sa situation d'exploitant.

Les parties déclarent l'une et l'autre avoir parfaite connaissance de la réglementation des cumuls et réunions d'exploitations agricoles instituée par les articles 188.1 et suivants du Code Rural, et de l'application du Schéma Directeur Départemental des Structures de l'Aveyron paru au Journal Officiel en date du 22 novembre 1985. Elles précisent :

- que le preneur remplit les conditions prescrites par la loi du 1er août 1984 pour pouvoir exploiter le bien donné sans autorisation préalable ou
- que le preneur a reçu une autorisation d'exploiter ces parcelles en date du

ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le fermage ci-dessus stipulé représente, toutes charges comprises une valeur en argent de.....

Elles requièrent le fractionnement des droits par périodes triennales.

FAIT à le