

ANNEXE 2 du statut du fermage du Haut-Rhin

BAIL A FERME

CONTRAT TYPE DÉPARTEMENTAL (Terres et bâtiments)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1- Propriétaire(s) - bailleur(s) :

Monsieur et/ou Madame

ou agissant en vertu d'une procuration écrite du propriétaire ou en qualité de _____

demeurant _____

ET

2- Locataire(s) - preneur(s) :

Monsieur et/ou Madame

demeurant

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne, par les présentes, à bail à ferme,
à M et/ou Mme _____,

preneurs conjoints qui acceptent une propriété désignée ci-dessous :

DÉSIGNATION du bien loué

COMMUNE	SECTION	N°	NATURE DE LA CULTURE EN PLACE*	SURFACE
TOTAL				

* culture réellement en place qui peut être différente de la nomenclature cadastrale

Pour tous différends auxquels pourraient donner lieu les surfaces indiquées, les parties se soumettent aux règles de l'article L411-18 du code rural et de la pêche maritime.

1- DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le _____ pour prendre fin le _____, les neufs années révolues.

2- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est obligatoirement établi, contradictoirement et à frais communs, dans le mois de la date d'entrée en jouissance, conformément à l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime (modèle "état des lieux" joint).

3- PRIX ET PAIEMENT

a- Pour les terrains

Le fermage annuel en monnaie, consenti et accepté, est fixé à €, compris dans les minimas et maximas définis par arrêté préfectoral pour la première année. Il variera à partir de la deuxième année en fonction de l'évolution de l'indice des fermages adéquat.

Le fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Les parties se réfèrent à l'indice en question.

b- Pour les bâtiments d'exploitation

Le fermage annuel en monnaie, consenti et accepté, est fixé à € en fonction de l'article 5 de l'arrêté fixant le statut juridique du fermage du Haut-Rhin. Il variera à partir de la deuxième année en fonction de l'évolution de l'indice des fermages adéquat.

Le fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Les parties se réfèrent à l'indice en question.

c- Pour les bâtiments d'habitation

Le loyer annuel consenti et accepté est fixé à _____ € pour la première année. Il variera à partir de la deuxième année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'actualisation pour la deuxième année et les suivantes se fera en appliquant au loyer fixé le rapport entre le dernier IRL connu précédent l'échéance en question et le même IRL datant d'un an.

d- Paiement

Le fermage et/ou le loyer sont payables à terme échu à chaque échéance annuelle du bail.

4- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de dépens et dommages et intérêts.

a- Usage et entretien des biens loués

- Culture des terres :

Le preneur cultivera et entretiendra les terres en bon professionnel conformément aux bonnes pratiques agricoles, aux normes en vigueur, aux périodes appropriées et dans le respect strict des droits des tiers.

Il devra les rendre en bon état de culture en fin de bail.

Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiétements sur les terres louées et devra prévenir immédiatement le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu sous peine de dépens ou dommages et intérêts conformément à l'article L411-26 du code rural et de la pêche maritime.

- Jouissance :

Le preneur respectera la destination agricole des lieux loués conformément à l'article L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime. Il jouira de la propriété « raisonnablement » et en fermier soigneux des biens affermés conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il pourra modifier l'assolement, compte tenu des exigences techniques agricoles ou de la conjoncture économique, et notamment procéder au retournement de parcelles de terres en herbes ou vice-versa en se conformant à l'article L411-29 du code rural et de la pêche maritime.

- Garnissement :

Le preneur veillera pendant toute la durée du bail à garnir le fonds du matériel et des ustensiles nécessaires à son exploitation pour répondre du paiement du fermage et de l'exécution des conditions du bail.

La ferme devra être habitée par le preneur lui-même, sa famille ou ses préposés.

Le preneur entretiendra au cours du bail et rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives tous les bâtiments d'exploitation et d'habitation. Sont comprises dans les réparations locatives les menues réparations de la toiture à l'entretien de laquelle le preneur devra veiller soigneusement.

Sont à la charge exclusive du bailleur :

- les grosses réparations ;
- les réparations locatives ou de menu entretien, occasionnées par la vétusté, par les vices de construction ou de la matière, ou par la force majeure.

Le preneur ne pourra s'opposer aux grosses réparations que le bailleur jugera utiles d'entreprendre et ne pourra prétendre à aucune indemnité lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours.

b- Assurances, impôts et charges

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, ainsi que les risques locatifs, et il devra justifier, à la première demande du propriétaire, des polices d'assurances et du paiement des primes.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués et l'impôt foncier sont à la charge du bailleur.

Sont à la charge du preneur :

- la cotisation perçue au profit de la caisse d'assurance accidents agricoles ;
- la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture ;
- la cotisation due à l'association foncière de remembrement, lorsqu'il s'agit de terrains assujettis au paiement d'une telle cotisation ;
- le montant des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, qui devront être déterminées dans les conditions définies à l'article L415-3 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime.

c- Cession et sous-location

Toute cession ou sous-location du fond loué est interdite au preneur. Il pourra, après accord écrit du bailleur ou, à défaut avec celui du tribunal paritaire, céder son bail seulement au profit de son conjoint, de ses enfants ou petits enfants majeurs ou émancipés, ou sous-louer à un usage de loisirs ou de vacances, dans les conditions prévues à l'article L411-35 du code rural et de la pêche maritime.

d- Modification de l'état des lieux

Pendant la durée du bail, le preneur aura la faculté d'échanger en jouissance toute la surface du fonds loué, à condition de respecter l'article L411-39 du code rural et de la pêche maritime.

Il pourra, sur accord express ou tacite du bailleur, réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fond loué les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitations (article L411-28 du code rural et de la pêche maritime), sous respect des normes environnementales en vigueur.

5- INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE AU PRENEUR SORTANT

Au cas où le preneur serait pour une cause quelconque obligé de quitter les lieux, il aurait droit, le cas échéant, aux conditions et suivant les modalités qui sont précisées aux articles L411-69 à L411-77 du code rural et de la pêche maritime, à une indemnité pour les améliorations qu'il aurait apportées au fond sous forme de constructions (bâtiments et ouvrages incorporés au sol), plantations, travaux fonciers, etc... La preuve des améliorations précitées résultera de l'état des lieux établi conformément aux stipulations du présent bail ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

6- FIN DE BAIL, RENOUELEMENT, REPRISE

A l'expiration du bail, le preneur ou le conjoint co-preneur resté seul sur l'exploitation et la poursuivant aura droit au renouvellement de celui-ci pour une nouvelle période de 9 ans. Toutefois, le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail ou selon le cas exercer la reprise, à condition d'invoquer un motif admis par la loi. Peuvent notamment être considérés comme tel :

- a- le refus de renouvellement, lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite dans les conditions de l'article L411-64 du code rural et de la pêche maritime ;
- b- la reprise des terres nécessaire à la construction d'une maison d'habitation à l'usage du bailleur ou de sa famille (article L411-57) ;
- c- la reprise en vue de l'exploitation du bien par le bailleur, son conjoint, son partenaire de PACS ou l'un de ses descendants (L411-58 code rural et de la pêche maritime) ;
- d- la reprise à la fin de la 6^{ème} année du bail renouvelé, au profit du conjoint, du partenaire d'un PACS ou de l'un ou plusieurs descendants dans les conditions de l'article L411-6 du code rural et de la pêche maritime ; le délai de congé sera alors porté à 2 ans.

7- FACULTÉS DE RÉSILIATION RÉSERVÉES AU BAILLEUR

Le bailleur pourra demander au tribunal paritaire des baux ruraux, la résiliation du bail **avant son expiration**, notamment pour l'un des motifs suivants :

- a- les retards réitérés de paiements du prix du bail, à savoir, au minimum deux défauts de paiement de fermage persistant après mises en demeure restées infructueuses à l'échéance d'un délai et selon les modalités de l'article L411-31-1 et R411-10 du code rural et de la pêche maritime (lettre recommandée avec accusé de réception) ;
- b- les agissements du preneur de nature à entraîner la compromission du fonds (article L411-31-2 du code rural et de la pêche maritime) ;
- c- les sous-locations ou cessions de bail interdites ou non autorisées (article L411-35 du code rural et de la pêche maritime) ;

Le bailleur pourra par ailleurs résilier dans les conditions prévues par l'article L411-32 du code rural et de la pêche maritime, le bail sur la ou les parcelles dont la destination agricole doit être changée.

Le changement de destination du sol justifiant d'une résiliation au cours du bail peut également être invoqué comme un motif de refus de renouvellement.

Le bailleur aura, en cas de décès du preneur la faculté de demander la résiliation uniquement quand le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droits réunissant les conditions de participation à l'exploitation du fonds (article L411-34 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime).

8- FACULTÉS DE RÉSILIATION RÉSERVÉES AU PRENEUR

De son côté, le preneur pourra demander la résiliation du bail dans les conditions suivantes :

- a- en cas d'incapacité de travail grave et permanente survenue au preneur ou à l'un des membres de sa famille, indispensable au travail de l'exploitation dans les conditions de l'article L411-33 alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime) ;
- b- en cas de décès du preneur (ses ayants droit devront demander la résiliation du bail) ;
- c- en cas de décès d'un ou plusieurs membres de la famille du preneur indispensable au travail de l'exploitation ;
- d- acquisition par le preneur d'une exploitation agricole qu'il doit exploiter lui-même.

9- CONGE

Lorsque l'une des parties aura l'intention de mettre fin au présent bail à son échéance, elle devra prévenir l'autre partie de son intention au moins 18 mois avant la fin du bail.

La dénonciation par le preneur pourra être valablement donnée par lettre recommandée.

La dénonciation par le bailleur devra être faite par acte extra-judiciaire (par huissier).

Sous peine de nullité, le congé du bailleur devra :

- mentionner expressément les motifs allégués par lui ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du ou des bénéficiaires, ou des bénéficiaires possibles, ainsi que l'habitation que le bénéficiaire devra occuper après la reprise si celui-ci n'envisage pas d'habiter les bâtiments du bien repris ;
- reproduire l'alinéa 1er de l'article L411-54 du code rural et de la pêche maritime (faculté du preneur de déférer le congé au tribunal paritaire dans un délai de 4 mois sous peine de forclusion).

10- VENTE DU FONDS LOUE - DROIT DE PRÉEMPTION

Au cas où le bailleur souhaiterait vendre le fonds, le preneur aura le droit de l'acquérir par priorité, ou de subroger dans son droit, son conjoint ou partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou son descendant dans le respect des conditions légales prescrites par les articles L412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime. A cet effet, le bailleur devra contacter le notaire de son choix afin que celui-ci notifie une offre de vente au preneur. En cas de désaccord sur les conditions de vente, notamment sur le prix de vente, le preneur pourra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

11- FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les parties sont informées sur l'utilité de présenter le présent bail à l'enregistrement pour lui donner date certaine. Les frais seront à la charge du preneur.

12- CLAUSES GÉNÉRALES

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent au statut juridique du fermage, aux arrêtés d'application subséquents en vigueur ainsi qu'aux usages locaux applicables dans le département du Haut-Rhin et qui ne sont pas contraires audit statut. Toutes les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application du présent bail seront soumises au tribunal paritaire des baux ruraux qui tranchera.

à
le
En trois exemplaires originaux,
dont un pour l'enregistrement.

le(s) bailleur(s)
(propriétaire(s))

le preneur
(locataire)