

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'Essonne

Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt

ARRETE

n° 871568 du 22 MAI 1987

portant
relatif au contrat type de bail à ferme établi
par la Commission Consultative Départementale
des Baux Ruraux dans le département de l'Essonne.

LE PRÉFET, COMMISSAIRE DE LA RÉPUBLIQUE
DU DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE:
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU l'article L 411.4 du Code Rural ;

VU la loi n° 75.632 du 15 Juillet 1975 portant modification du statut du fermage ;

VU la loi n° 84.741 du 1er Août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage ;

VU le décret du 22 Décembre 1958 modifié relatif à la constitution et au fonctionnement des Tribunaux Paritaires et des Commissions Consultatives des Baux Ruraux ;

VU le décret n° 76.439 du 20 Mai 1976 relatif aux Commissions Consultatives Paritaires des Baux Ruraux ;

VU le décret n° 82.389 du 10 Mai 1982 relatif aux pouvoirs des Commissaires de la République et à l'action des Services et Organismes publics de l'Etat dans les départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° 77.0828 du 21 Février 1977 relatif au contrat type de bail à ferme établi par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux dans le département de l'Essonne ;

VU la circulaire ministérielle n° 5.087 du 13 Septembre 1976 relative à l'application de la loi n° 75.632 du 15 Juillet 1975 ;

VU l'avis émis par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux le 15 Octobre 1986 ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne ;

.../...

ARRETE

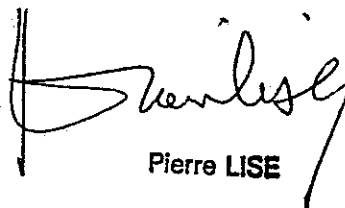
ARTICLE 1ER : Le contrat type de bail à ferme, établi pour le département de l'Essonne par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux, est publié comme suit en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : L'arrêté préfectoral n° 77.0828 du 21 Février 1977 est abrogé.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne, les 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.

pour le Commissaire de la République

Le Secrétaire Général



Pierre LISE

TITRE I

Art. 1er - FORME ET CONTENU

Les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit (art. L 411-4 alinéa 1er du Code Rural).

Le bail doit être dressé dans sa forme authentique à la demande d'une seule des parties.

Peuvent être valablement librement stipulées dans un bail écrit toutes les conventions non contraires aux dispositions d'ordre public du Code Rural et du Code Civil.

Il peut être également dérogé aux usages locaux.

Art. 2 - BAUX DISPENSES DE LA FORME ECRITE (art. L 411-3 du Code Rural)

La nature et la superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole, pour lesquelles une dérogation est accordée aux dispositions L 411-4 à L 411-7, L 411-8 alinéa 1, L 411-11 à L 411-16 et L 417-3 du Code Rural, sont déterminées conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif à la définition du corps de ferme et de la partie essentielle de l'exploitation.

La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date.

Art. 3 - DELAI DE REDACTION

Au plus tard, dans les trois mois du jour de l'entrée en jouissance.

Art. 4 - BAILLEUR

Le bail doit contenir l'établissement sommaire du droit de propriété du bailleur sur les biens loués.

Si le bailleur est usufruitier, le bail doit contenir l'établissement sommaire de son droit d'usufruit et l'intervention du nu-propriétaire.

.../...

Art. 5 - PRENEUR

Le bail doit indiquer la nationalité du preneur et sa situation de famille et, s'il y a lieu, les nom et prénom du conjoint, ainsi que le régime matrimonial.

Le bailleur ou le preneur peuvent toujours demander le concours solidaire du conjoint du preneur qui conserve alors les mêmes droits et obligations au bail que ce dernier.

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement exprès du conjoint, accepter la résiliation, céder le bail, ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement sans préjudice de l'application de l'art. 217 du Code Civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Celui des époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation ; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte (Article L 411.68 du Code Rural).

TITRE II

DUREE DU BAIL

Art. 6

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans (art. L 411-5 du Code Rural). Le bail commence à l'époque fixée par le contrat ou, à défaut, suivant l'usage local.

Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées aux art. L 411-59 et L 411-63 du Code Rural.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur au moins trente mois à l'avance.

Aucune reprise ne peut être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

En cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci peuvent exercer la reprise en cours de bail à leur profit ou à celui de l'un d'entre eux. La reprise devra s'effectuer dans les conditions prévues à l'article L 411-59 du Code Rural.

.../...

Conformément à l'article 23 de la loi d'orientation n° 84-741 du 1er Août 1984, la reprise ne pourra être exercée au profit d'une personne bénéficiant d'un avantage vieillesse supérieur à 4.160 fois le montant horaire du SMIC.

Lorsque le bien loué aura été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels, le droit de reprise ne pourra être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition.

Art. 7

A défaut de congé donné par l'une des parties trente mois au moins avant l'expiration du bail, et sauf refus ou reprise justifiée par le bailleur, il s'opère un nouveau bail dans les conditions de l'article 411-50 du Code Rural (section VIII du chapitre 1).

Le bail peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme, soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail et ce, dans les conditions des articles L 416-1 et L 416-4 du Code Rural.

TITRE III

DESIGNATION ET CONSISTANCE DES BIENS LOUES
INDEMNITES AU PRENEUR SORTANT

Art. 8

Le bail doit contenir la désignation des bâtiments d'exploitation et d'habitation et des constructions et, pour les parcelles, la contenance, la nature, la commune et le lieu-dit où elles sont situées, les servitudes conventionnelles, ainsi que la désignation intégrale cadastrale (contenance, section, numéro, classe et revenu cadastral) s'appliquant à chaque parcelle désignée.

Art. 9

Le fermier sera libre de son assolement et de la nature des cultures par lui effectuées.

Art. 10 - RECOURS

Il n'y aura de recours de part ni d'autre pour différence entre la contenance réelle et celle indiquée, tant que cette différence n'excèdera pas un vingtième, sauf dans le cas de mesurage ou de remembrement où la surface adoptée ou effectuée sera celle retenue.

.../...

Art. 11 - ETAT DES LIEUX

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, 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.

Lorsqu'il est procédé à une expertise, celle-ci doit être établie conformément au plan d'inventaire prévu à l'article R 411-15 du Code Rural et à l'aide de la recommandation établie par la Commission Consultative Paritaire Départementale des baux ruraux.

Art. 12

En cas d'amélioration, quelles qu'elles soient, elles seront indemnisées conformément aux articles L 411-69 et L 411-71 à L 411-73 du Code Rural.

En cas de reprise partielle du fonds exploité par le preneur, l'indemnité devra tenir compte du fait que l'amortissement du matériel s'effectuera sur une surface réduite.

Il sera tenu compte dans l'évaluation de l'indemnité de l'existence ou non de quotas de production.

L'indemnité de sortie sera versée intégralement préalablement à la sortie effective du preneur.

TITRE IV

CONDITIONS GENERALES DU BAIL

A - JOUISSANCE - ENTRETIEN - CULTURE ET EXPLOITATION

Art. 13 - OBLIGATION D'HABITER ET DE GARNIR

Le preneur doit habiter par lui-même, sa famille ou son personnel, les bâtiments dépendant de l'exploitation louée.

Il doit maintenir dans la ferme le personnel, le matériel ou les animaux nécessaires à l'exploitation.

.../...

Art. 14 - CULTURE - ELEVAGE

Le preneur cultivera en bon père de famille, sans pouvoir employer la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée.

Art. 15 - CONSERVATION DES BIENS LOUES

Le preneur doit veiller à ce qu'il ne soit commis aucun abus, dégât, dégradation ou usurpation quelconque et il doit, conformément à l'article 1768 du Code Civil, prévenir le bailleur de ceux qui pourraient y être commis par les tiers, à peine de demeurer personnellement responsable.

Art. 16 - BATIMENTS D'HABITATION ET D'EXPLOITATION

- Obligations du bailleur :

En l'absence de toute convention contraire, le bailleur est tenu de délivrer au preneur les constructions à usage d'habitation et d'exploitation en état de servir à l'usage pour lequel lesdites constructions ont été louées, et d'après l'état des lieux dressé contradictoirement.

Le bailleur est tenu, en cours de bail, d'entretenir les lieux loués en état de servir à l'usage pour lequel lesdits biens ont été loués, et d'après l'état des lieux.

Le bailleur est tenu d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

- Obligations du preneur :

Le preneur est tenu d'user des constructions à usage d'habitation et d'exploitation en bon père de famille et suivant la destination du bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention (article 1728 du Code Civil).

Le preneur ne répond des dégradations ou des pertes arrivant pendant sa jouissance que s'il est prouvé qu'elles ont eu lieu par sa faute (article 1732 du Code Civil).

Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par vice de construction ou de la matière, ni par force majeure et telles qu'elles sont déterminées par les usages des lieux et lois en vigueur.

Art. 17 - SANCTIONS

A défaut, par le preneur ou le bailleur, d'exécuter les obligations ci-dessus mises à leur charge, ceux-ci s'exposent à l'application des dispositions prévues par les articles 1729, 1764 et 1766 du Code Civil, et L 411-27, L 411-31 et L 411-53 du Code Rural.

.../...

Art. 18 - TRAVAUX ET REPARATIONS

Le preneur souffrira, sans indemnité, ni diminution de fermages, les travaux et réparations qui n'excéderont pas quarante jours, à moins qu'il ne soit d'accord pour supporter un délai plus long.

Art. 19 - AMENDEMENTS ET ENGRAIS

Le preneur assolera les terres louées au mieux de la rentabilité de l'exploitation et emploiera à l'amendement des terres les pailles, chaumes et d'autres engrais provenant des biens loués et nécessaires à leur entretien.

Néanmoins, il pourra vendre la paille à charge de la remplacer par des engrais et amendements appropriés.

Art. 20 - ENTRETIEN DES PRAIRIES

Tout preneur pourra mettre en culture, en cours de bail, les prairies permanentes ou procéder à la mise en herbe des parcelles de terre conformément aux dispositions de l'article L 411-29 du Code Rural.

Toutes modifications apportées en ce sens par le fermier ne pourra entraîner une modification du calcul du fermage convenu à l'entrée.

En ce qui concerne les prairies utilisées pour la pâture des animaux, elles devront être mises en état ; les déjections des animaux devront être répandues et les refus devront être fauchés, le tout au moins une fois par an.

Art. 21 - ENTRETIEN DES CHEMINS ET COURS

Le preneur entretiendra les chemins et cours appartenant à l'exploitation en bon état de viabilité. Il pourra en modifier le parcours ou l'emplacement avec l'accord du bailleur.

Art. 22 - ENTRETIEN DES ARBRES FRUITIERS - ELAGAGE DES BOIS

a) Arbres fruitiers

Lorsqu'ils ne constituent pas l'objet principal du bail, le preneur fera à son profit et à ses frais la récolte des arbres fruitiers se trouvant sur le bien loué.

Il les entretiendra en bon état en leur faisant subir, s'il y a lieu, les traitements appropriés.

Lorsque les arbres fruitiers et plantations constitueront l'objet principal de l'exploitation du bail et auront été plantés par le bailleur ou un précédent fermier, le bailleur sera tenu d'assurer la permanence en nombre et en espèces des plantations, sauf accord contraire entre les parties.

.../...

b) Bois

Les bois ou parcelles boisées constituant un peuplement forestier sont exclus de la location.

Sans préjudice de l'application de l'article L 411-28 du Code Rural, et sauf stipulation contraire du bail pour la suppression de tous arbres isolés, le preneur adressera une lettre recommandée au Bailleur afin de le mettre en demeure d'avoir à procéder à leur enlèvement, à l'expiration d'un délai d'un mois. Si le propriétaire n'a pas répondu à cette lettre, le preneur pourra librement disposer du bois.

Art. 23 - CURAGE DES FOSSES - HAIES ET CLOTURES

L'entretien des fossés, canaux d'irrigation ou d'assainissement n'appartenant pas à des collectivités, l'entretien des haies et clôtures se trouvant sur les biens loués, incombent au preneur.

Art. 24 - ENGRANGEMENT

Sauf stipulation contraire, l'engrangement et le stockage doivent se faire conformément aux dispositions des articles 1767 du Code Civil et L 411-25 du Code Rural.

Les récoltes à engranger ou à stocker doivent être mises dans les bâtiments ou sur les terres faisant partie de l'exploitation du preneur.

Art. 25 - EMPAILLEMENT

L'état de lieux doit établir la nature et l'importance des pailles, fumiers et fourrages se trouvant dans la ferme au jour de l'entrée en jouissance.

Le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, et même s'il ne les a pas reçus, le propriétaire peut lui demander de les laisser à sa disposition contre règlement suivant estimation à dire d'expert (art. 1773 du Code Civil).

B - ECHANGES - SOUS LOCATION - CUMULS -

OBLIGATIONS ET DROITS DIVERS

Art. 26 - ECHANGES PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut, sans accomplir à l'égard du preneur les formalités prescrites en cas de vente, procéder à des échanges de terre en fonds en satisfaisant toutefois aux dispositions de l'article 37 alinéa 3 du Code Rural. Le cas échéant, il sera tenu compte de la différence en valeur locative pour le calcul du fermage.

.../...

Art. 27 - ECHANGES ET LOCATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-39 du Code Rural, le preneur notifie ces échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Art. 28 - REGLEMENTATION DES STRUCTURES

Tout preneur doit, lors de la conclusion du bail ou lors de son renouvellement, informer par une clause expresse le bailleur de sa situation à l'égard d'autres exploitations.

Le preneur devra se conformer à la réglementation des structures telle qu'elle résulte des articles 188-1 et suivants du Code Rural.

Art. 29 - ENTREE ET SORTIE DU PRENEUR

L'entrée en jouissance du preneur a lieu dans les conditions prévues au bail précédent ou, à défaut, après enlèvement des récoltes et suivant les usages locaux.

Art. 30 - ASSURANCES

Le preneur doit, à peine de résiliation du bail, assurer contre les risques d'incendie le cheptel mort ou vif et les récoltes pour garantir au minimum trois années de fermage, il doit s'assurer contre les risques locatifs et le recours des voisins, il doit faire assurer son personnel et justifier, une fois par an, au propriétaire de ses assurances et du paiement exact des primes.

En cas de sinistre, le montant des indemnités est délégué au bailleur à concurrence des fermages échus ou en cours ; la délégation peut être signifiée à la compagnie d'assurance.

Art. 31 - IMPOTS

Le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire.

Le preneur rembourse au bailleur la cotisation destinée au Fonds de Solidarité Agricole, la moitié des décimes additionnels des Chambres d'Agriculture et, en remplacement des anciennes taxes vicinales, 2/5 du montant global des impôts fonciers y compris la taxe régionale ; il est précisé que ces 2/5 viennent s'ajouter aux seuls loyers se trouvant dans les limites définies par l'arrêté préfectoral fixant le prix des baux à ferme.

Le preneur rembourse également au bailleur une part des frais de confection des rôles et de dégrèvement dans la proportion de sa contribution à l'ensemble des impôts.

.../...

Art. 32 - DOMMAGES IMPREVUS

Le preneur ne peut prétendre à aucune indemnité de la part du bailleur, ni à aucune remise ou diminution du fermage en raison des pertes qu'il peut éprouver pour cause de grêle, gelées, sécheresse, inondations, épizooties, chômage résultant d'incendie des bâtiments, et autres cas prévus et imprévus dont ledit preneur demeure chargé de convention expresse conformément aux articles 1772 et 1773 du Code Civil, L 411-22 et L 411-23 du Code Rural.

Art. 33 - DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, la résiliation ne peut être demandée que dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code Rural.

Art. 34 - DROIT DE PREEMPTION

Le droit de préemption du preneur s'exerce conformément aux dispositions du chapitre II du titre I du Livre IV du Code Rural (article L 412-1 à L 412-14 du Code Rural).

Toutefois, ne bénéficient pas de ce droit de préemption les preneurs qui sont déjà par ailleurs propriétaires de parcelles représentant une superficie totale supérieure à 3 S.M.I., conformément au dernier alinéa de l'article L 412-5 du Code Rural.

Le droit de préemption n'existe pas non plus lorsqu'il s'agit de fonds dont la location est dispensée de la forme écrite dans les conditions prévues par l'article 2 du présent contrat-type.

Art. 35 - INTERDICTION DE CEDER OU DE LOUER

Toute cession ou sous-location est interdite au preneur, sauf celle consentie, avec l'agrément du bailleur, aux enfants ou petits-enfants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité, dans les termes des articles L 411-35 et L 411-36 du Code Rural.

A défaut de réponse du bailleur, le preneur pourra saisir le Tribunal paritaire conformément à l'art. L 411-35, 1er alinéa du Code Rural.

Art. 36 - DROIT DE CHASSER

Le preneur a le droit personnel de chasser sur le fonds loué conformément à l'article L 415-7 du Code Rural.

.../...

TITRE V

PRIX DU BAIL

Art. 37 - FIXATION DU PRIX - MODE ET LIEU DE PAIEMENT

Le prix du bail, l'échéance et le lieu de paiement sont fixés dans le contrat de bail.

Le paiement a lieu en nature ou en espèces, les parties devant opter pour le mode de paiement à la conclusion du bail (article L 411-12 du Code Rural).

Le prix du bail, l'échéance, le mode et le lieu de paiement sont fixés d'un commun accord entre le preneur et le bailleur, conformément aux dispositions de l'article L 411-12 du Code Rural et de l'arrêté préfectoral.

Sauf accord contraire, le paiement a lieu au domicile du bailleur en un seul terme, au 11 Novembre.

En cas de désaccord sur le prix, l'échéance, le mode et le lieu de paiement, il est statué par le Tribunal paritaire à la requête de la partie la plus diligente.

Aucune redevance, prestation ou service ne peut être exigé du preneur en sus du fermage, à part les cas prévus à l'article L 411-12 du Code Rural.

Art. 38 - CALCUL DU FERMAGE - DENREES DE BASE

Le calcul du fermage, le choix et les quantités des denrées parmi celles retenues comme denrées de base, seront déterminés conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au calcul du prix des baux à ferme.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 39 - FRAIS

Les frais de bail écrit sont à la charge du preneur.

Les frais de l'état des lieux sont à la charge du bailleur et du preneur par moitié.

Art. 40 - USAGES LOCAUX

Les usages locaux s'appliqueront à tous les cas non prévus au bail écrit ou au contrat-type.