CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

APPLICABLE AU DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Le présent contrat-type, établi en application du livre sixième du Code Rural et de la loi n° 75-632 du 15 Juillet 1975, est obligatoire pour toutes les conventions ayant trait aux baux ruraux conclus entre propriétaires et fermiers sans contrat écrit, à l'exception des locations de fonds dont la superficie est inférieure à celle fixée par Arrêté Préfectoral pris en application de l'article 809, dernier alinéa du Code Rural.

Les principaux droits et obligations réciproques des bailleurs et preneurs sont définis comme suit :

I - A L'ENTREE EN JOUISSANCE -

a) Etat des lieux :

Conformément aux dispositions de l'article 809 du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs, entre le bailleur et le preneur dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Au cas où l'une des parties ferait preuve de négligence ou de mauvais vouloir à cet égard, l'autre partie, une fois passé le délai ci-dessus, pourrait saisir le Président du Tribunal Paritaire statuant en référé. A défaut d'établissement de cet état des lieux, la preuve des améliorations foncières et culturales ou des dégradations sera fournie par tout autre moyen admis par le droit commun.

b) Assurance incendie :

S'il y a assurance des biens loués contre l'incendie, les frais seront à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur doit assurer à ses frais contre l'incendie :

- en vue des risques locatifs, le corps de ferme et tous les bâtiments,
- pour répondre du paiement des fermages, le mobilier, matériel, bétail, récoltes et approvisionnements.

II - PENDANT LE COURS DU BAIL -

a) Le bailleur doit garantir au preneur une jouissance paisible des lieux loués.

Il doit payer la taxe foncière mais le preneur supportera une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

Il doit payer la taxe pour frais des Chambres d'Agriculture mais pourra en exiger du preneur le remboursement de la moitié.

Il doit entretenir les bâtiments de toutes les grosses réparations.

b) Les preneurs :

Si la location comporte une ferme et des bâtiments, ils sont tenus sauf convention contraire, d'habiter par eux-mêmes le corps de ferme, de garnir les bâtiments de cheptel, récoltes et approvisionnements en quantités suffisantes, tant pour assurer une bonne culture que pour répondre du paiement des fermages.

Ils entretiendront et rendront à leur sortie en bon état de réparations locatives les bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Ils souffriront sans pouvoir demander aucune indemnité toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires.

Ils doivent cultiver, labourer, fumer et ensemencer les terres en bon père de faille et en temps et saisons convenables.

Ils pourront procéder aux échanges culturaux dans les limites autorisées par l'Arrêté Préfectoral du 13 Septembre 1977.

Ils pourront procéder à l'exploitation du bien loué, après en avoir avisé le bailleur, dans le cadre de toute association ou groupement d'exploitation en commun.

Ils doivent s'opposer à tous empiétements ou déplacements de bornes et prévenir le bailleur des emprises pouvant avoir lieu sous peine d'en demeurer garants.

S'ils désirent entreprendre des constructions, des plantations ou des ouvrages sur la ferme, ils doivent en obtenir préalablement l'autorisation écrite du propriétaire sauf, s'il s'agit des travaux d'amélioration foncière définis par l'Arrêté Préfectoral du 26 Janvier 1970. A défaut d'accord amiable, leur intention sera notifiée au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Faute de réponse dans les deux mois, ils pourront saisir le Tribunal Paritaire.

Le preneur a le doit de chasser sur le fonds loué en se conformant au règlement qui pourrait être établi par le détenteur du droit de chasse.

c) <u>Fermage</u> :

Le fermage sera déterminé selon les dispositions de l'Arrêté Préfectoral du 13 Septembre 1977.

Il est exigible aux dates conformes aux usages locaux.

Il ne peut comprendre, en dehors du prix du bail, aucune redevance, prestation ou service.

Le preneur remboursera au propriétaire les impôts et taxes légalement mis à sa charge.

Les co-preneurs sont déclarés solidaires pour le paiement du fermage.

III - FIN DU BAIL -

A) Indemnités :

a) Indemnité au preneur sortant :

Le bailleur doit, conformément aux articles 847 à 851 du Code Rural, régler au locataire le montant de l'indemnité de plus value fixée conformément aux dispositions des articles pré-cités.

b) Indemnité au bailleur :

Une indemnité de moins value pourra être due au bailleur, en cas de dégradation conformément aux dispositions de l'article 849 du Code Rural.

B) Entrée du successeur :

Les preneurs devront laisser leur successeur mettre mains aux terres dès l'enlèvement normal de la dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après les termes d'usage.

Ils devront laisser au successeur la facilité de sursemer les petites graines (trèfle, luzerne, minette, etc ...) dans les céréales au cours de la dernière année du bail en temps et conditions convenables.

IV - DUREE DU BAIL -

La durée du contrat-type ne peut être inférieure à neuf années entières et consécutives et pourra se poursuivre aux conditions prévues à l'article 811 du Code Rural.

a) Congé :

Le bail ne prendra fin, à l'expiration des neuf années, que si un congé motivé et rédigé par acte extrajudiciaire a été notifié par le bailleur au preneur ou par le preneur au bailleur 18 mois au plus tard, avant l'expiration du bail.

b) Renouvellement :

A défaut de congé régulier donné dans la forme ci-dessus, il s'opère automatiquement un nouveau contrat dont la durée est égale à neuf années.

c) Cession :

Le preneur ne peut céder son droit au bail qu'au profit d'un descendant majeur, et à la condition d'obtenir l'agrément exprès et écrit du bailleur.

d) Résiliation :

La résiliation du bail peut être demandée notamment :

1° - par le bailleur en cas de :

- retards réitérés de paiement du fermage,

- changement de destination du bien loué dans les conditions de l'article 830-1 du Code Rural,

- décès du preneur et dans un délai de six mois à condition que le preneur ne laisse ni conjoint, ni ascendant, ni descendant, habitant et cultivant l'exploitation avec lui ou ayant cultivé avec lui pendant les 5 dernières années.

2° - par le preneur en cas :

- d'achat d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même,

-d'incapacité de travail grave et permanente frappant lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme.

3° - par les héritiers ou ayants droit du preneur dans un délai de six mois après le décès de ce dernier, conformément à l'article 831 du Code Rural.

V - CLAUSES GENERALES -

Pour l'exécution des clauses et conditions du présent contrat-type, les preneurs comme les bailleurs sont déclarés solidaires.

Pour tout ce qui n'est pas prévu soit par la loi, soit par le présent contrat-type, les parties doivent s'en référer aux usages locaux.

Vu pour être annexé à l'Arrêté Préfectoral du 13 Septembre 1977 fixant les normes pour la détermination des valeurs locatives des biens loués.

ARRAS, le 27 Janvier 1978

LE PREFET,

Signé : Jean VAUDEVILLE