

CONTRAT-TYPE DE FERMAGE
pour le département de la Dordogne
(version :septembre 2016)

En vertu de l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages et fixant le prix des baux ruraux, le statut du fermage s'applique à la location de toute parcelle de terre ou de pré à partir d'une superficie de 2 hectares inclus, ou de 33 ares de vignes d'appellation d'origine contrôlée Monbazillac ou de 50 ares de vignes pour les autres appellations, ou de 35 ares de vergers à l'exclusion de toute autre équivalence.

Toutes surfaces louées inférieures aux superficies définies ci-dessus quelles que soient leurs situations, bâties ou non bâties, échappent en application de l'article L.411-3 du code rural et de la pêche maritime à certaines dispositions du statut du fermage sauf si elles constituent un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

- de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;
- des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds, en application des dispositions du présent titre, sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats peut être apportée par tous moyens.

Entre les soussignés

Le Bailleur

Nom Prénom né le

ou dénomination sociale de la société

Adresse

et

Le Preneur

Nom Prénom né le

ou dénomination sociale de la société

Adresse

Le PRENEUR déclare qu'il exploite déjàhaaca qui sont en nature de

et a obtenu l'autorisation préalable d'exploiter en date du (copie jointe) concernant les superficies visées dans le présent contrat.

En cas d'autorisation temporaire, le non renouvellement de celle-ci entraîne la nullité du bail à l'issue de la période autorisée.

Les parties reconnaissent être parfaitement informées des sanctions instituées en cas de non respect des mesures en matière de contrôle des structures des exploitations agricoles.

I - DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX

ARTICLE 1er - Le bailleur, ci-dessus désigné, propriétaire, donne à bail une superficie de sise dans la commune de

Le fonds loué comprend exclusivement :

les parcelles dont les données cadastrales sont indiquées **sur la fiche jointe en annexe I** (1),

les bâtiments d'exploitation, sis sur les parcelles, à savoir (1) :
.....
.....
.....

les bâtiments d'habitation, sis sur les parcelles, classés d'un commun accord, entre les parties, en catégorie (1) consistant en
.....
.....

Le PRENEUR, qui accepte, déclare connaître les limites de l'étendue louée.

ARTICLE 2 - 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.

II - DUREE ET PRIX DU BAIL

ARTICLE 3 - Le bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives commençant à courir le pour prendre fin le

Conformément à l'article L.411-46 du code rural et de la pêche maritime, le preneur a droit au renouvellement de son bail.

ARTICLE 4 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage de :

- pour les terres nues euros / an
- pour les terres portant des cultures pérennes en euros ou en quantité / an*
- pour les bâtiments d'exploitation euros / an
- pour les bâtiments d'habitation euros / an

Ces éléments du fermage sont actualisés chaque année :

- selon la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral départemental : pour les terres nues, pour les bâtiments d'exploitation et * pour les terres portant des cultures pérennes (dont le loyer est fixé en monnaie),
- selon le cours moyen : * pour les terres portant cultures pérennes (dont le loyer est fixé à partir de la quantité de denrées et payé en monnaie),
- selon l'indice de référence des loyers (IRL) : pour les bâtiments d'habitation.

Ce fermage devra être réglé à terme échu soit (1) :

- annuellement
- semestriellement

(1) Cocher la case correspondante et parapher

ARTICLE 5 - Le présent bail :

- est assujetti à la TVA (1),
- n'est pas assujetti à la TVA (1).

L'option TVA peut être exercée par toute personne, physique ou morale, qui donne en location des terres et/ou des bâtiments d'exploitation à usage agricole.

Toutefois, cette option est autorisée à la condition que le preneur soit redevable de la TVA, de plein droit ou par option (article 260, 6ème de l'annexe II du code général des impôts).

ARTICLE 6 - Le bailleur ou le preneur, ou ses ayants droit en cas de décès de celui-ci, ne peuvent mettre fin au bail avant l'expiration des termes que dans les cas prévus par la loi.

ARTICLE 7 - Le bailleur entend exercer son droit de reprise sexennale ¹.

Il devra, pour rendre effectif son droit de reprise, notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance, par acte extra-judiciaire, dans les formes prescrites à l'article L.411-47 du code rural et de la pêche maritime,

Le bailleur n'entend pas exercer son droit de reprise sexennale (1).

ARTICLE 8 - Toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur ou du partenaire par lequel il est lié par un PACS participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, conformément à l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 9 - Chacune des parties peut s'opposer au renouvellement du bail; elle doit notifier son congé à l'autre partie, 18 mois au moins avant l'expiration du bail.

→ Le preneur doit donner cette notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

→ Le bailleur doit donner cette notification par acte extra-judiciaire, dans les formes prescrites par l'article L.411-47 du code rural et de la pêche maritime.

L'époux co-propriétaire qui n'a pas donné son consentement aux actes précités peut en demander l'annulation dans l'année qui suit le jour où il en a eu connaissance.

III - ENTRETIEN DES BIENS LOUES

ARTICLE 10 - Le preneur s'engage à exploiter la propriété en bon père de famille. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiétements sur les terres louées, et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de dommages-intérêts.

ARTICLE 11 - En cas de sinistre, le preneur avisera, sans délai, le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, seront à la charge du preneur. Les grosses réparations seront effectuées par le bailleur qui doit le clos et le couvert, ainsi que le précise l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur n'aura droit à aucune indemnité, même si les réparations durent plus de quarante jours.

IV - ENTRETIEN DES PRES, TERRES, ARBRES

ARTICLE 12 - Le preneur cultivera,ensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera propres à la sortie. Les fossés, rigoles, collecteurs de drains devront être curés régulièrement par le preneur. Les ruisseaux devront être entretenus régulièrement par le preneur notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. Il devra les tenir propres, à leur dimension, afin d'assurer l'écoulement des eaux. Il lui incombera, chaque année dans les mêmes conditions, le nettoyage des haies.

Le preneur devra entretenir les chemins desservant les parcelles affermées.

Le preneur s'engage, s'il épand des boues de stations d'épuration, à respecter les normes de prescription réglementaire en vigueur. Il fournira au bailleur, sur sa demande, les résultats d'analyse et de suivi du plan d'épandage.

¹ Cocher la case correspondante et parapher

V – CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX PLANTATIONS PÉRENNES

ARTICLE 13 - Les vignes et les vergers devront être soignés et travaillés selon l'usage. Le fermier devra laisser à sa sortie une quantité de vignes et de vergers égale en superficie à celle trouvée à son entrée.

Le preneur pourra arracher, planter des arbres, des vergers et des vignobles sous réserve du respect des dispositions de l'article L411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les bois morts lui appartiendront à l'exception des noyers et bois d'œuvre qui resteront à la disposition du bailleur.

Financement des plantations :

1) En l'absence de convention contraire les frais de plantation et ou de replantations sont assurés en totalité par le bailleur (article 1719 du code civil, et article L415-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

2) Toutefois les parties peuvent convenir que les frais de plantation et /ou de replantation soient pris en charge en partie ou en totalité par le preneur et dans ce cas le preneur aura droit à indemnité à sa sortie, conformément aux articles L.411-69 à L.411-73 inclus du code rural et de la pêche maritime.

a) Plantations nouvelles :

- Si les plantations nouvelles sont effectuées aux frais du preneur, le loyer sera évalué sur la base des terres nues.

b) Replantations :

La répartition des travaux sera effectuée de façon libre entre le bailleur et le preneur, selon les modalités définies en Annexe II et pourront, éventuellement, faire l'objet d'un avenant au présent contrat type.

Dans le cas particulier de situation d'arrachage rendu obligatoire par un organisme de contrôle diligenté par les pouvoirs publics, la replantation est à la charge du bailleur.

c) Complantation :

La complantation consiste au remplacement pied par pied de souches victimes d'accidents ou détruites par la maladie.

Le preneur indiquera annuellement les besoins de complantation au bailleur, lequel pourra se rendre sur les lieux pour en apprécier l'opportunité.

Le preneur aura à sa charge exclusive les frais de complantation (plants, main d'œuvre, marquants).

Pendant la durée d'amortissement, majorée du délai d'entrée en production, fixée dans le tableau ci-dessous, ces dépenses ne pourront donner droit à une quelconque indemnité en fin de bail.

Au-delà de cette période les dépenses ouvriront droit à indemnités.

d) Barème fixant la table d'amortissement destiné au calcul des indemnités

Nature des cultures	Durée d'amortissement	Délai pour entrée en production » = point de départ amortissement
NOYERS - type haies fruitières	18 ans	6 ans
NOYERS - Autres	25 ans	10 ans
PRUNIERS - type vergers en axe	18 ans	5 ans
PRUNIERS - Autres	25 ans	7 ans
POMMIERS	15 ans	3 ans
POIRIERS	18 ans	6 ans
VIGNE ,cépage : Cabernets francs, Cabernets Sauvignon, Sauvignon blancs et gris	20 ans	4 ans
VIGNE – Autres cépages	25 ans	4 ans

VI - ASSURANCES - IMPOTS

ARTICLE 14 - Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété, ainsi que la récolte de fourrage qui proviendrait des terres affermées. Il devra avoir également une police couvrant son risque locatif.
Le preneur paiera ses contributions personnelles et mobilières.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière (impôt foncier) sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale.

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 rétrocédé aux preneurs des terres considérées. A cet effet :

1 - Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25.

2 - Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,25.

Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévu à l'article 1395 G du code général des impôts doit, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des propriétés considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur en application du troisième alinéa. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

Lorsque les propriétés visées à l'article 1395 H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allégement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis aux quatrième à sixième alinéas du présent article.

Le preneur remboursera au bailleur la moitié des taxes pour frais de la chambre d'agriculture.

Le preneur devra également rembourser au bailleur sa partie des frais de confection des rôles. Il devra rembourser au propriétaire la taxe des ordures ménagères, s'il loue une maison.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire. En cas de sinistre, ni le bailleur, ni la compagnie d'assurances ne pourront invoquer un recours contre le preneur s'il n'y a pas de faute de sa part.

Les réparations seront effectuées conformément aux prescriptions du code rural et de la pêche maritime et du code civil, notamment les articles L.411-30 du code rural et de la pêche maritime et 1719 et 1722 du code civil. Tout bâtiment construit par le preneur avec l'accord du bailleur devra être assuré par le preneur.

VII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 15 - Le droit de chasse appartient au bailleur. S'il le concède à un tiers il est tenu d'en informer le preneur. Celui-ci aura le droit de chasser sur le fonds loué. Il ne pourra en faire bénéficier ni un tiers, ni même un membre de sa famille. S'il ne désire pas exercer ce droit, il devra le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse.

ARTICLE 16 - Le preneur conservera la possibilité de modifier l'état des lieux conformément aux articles L.411-28, L.411-29, L.411-71, L.411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, réaliser sur le fonds des améliorations. Dans ce cas, il pourra prétendre à une indemnité à sa sortie, conformément aux articles L.411-69 à L.411-73 inclus du code rural et de la pêche maritime. En cas de dégradation, le preneur devra réparation.

ARTICLE 17 - Le bailleur déclare qu'il est adhérent de et qu'à ce titre, il a des engagements concernant l'exploitation affermée. En conséquence, le preneur s'oblige, dès l'entrée en vigueur du bail, à se substituer à lui dans le respect de ses engagements pour la durée restant à courir.

ARTICLE 18 – En application du dernier alinéa de l'article L.412-5 du code rural et de la pêche maritime, le droit de préemption du preneur ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les coefficients d'équivalence à retenir sont ceux prévus par l'arrêté préfectoral portant schéma directeur régional des exploitations agricoles en Aquitaine, en date du 31 décembre 2015 et son arrêté modificatif en date du 24 mars 2016.

ARTICLE 19 - En cas de mise à disposition du présent bail à une société à objet agricole par le preneur, celui-ci satisfera aux conditions de forme et fond relatives aux notifications imposées par les articles L.411-37 et L.323-14 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 20 - Les frais, droits et honoraires qui découlent du présent bail seront supportés par moitié, par chacune des parties contractantes.

Fait enexemplaire(s)

A..... le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Faire précéder la signature de la mention « Lu et Approuvé ».

ANNEXE I -Fiche complémentaire à l'article 1 du présent contrat

Les parcelles louées sont inscrites au cadastre de la commune de
et cadastrées comme suit :

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	CONTENANCE	NATURE	CLASSE

ANNEXE II - REPARTITION DES DEPENSES DE MISE EN PLACE DE CULTURES PERENNES

En application de l'article 13 – 2 du contrat-type de fermage

Cocher les cases correspondant à vos choix:

Tout ou partie des dépenses seront assurées par le :

		Bailleur		Preneur	
		Fourniture	Exécution	Fourniture	Exécution
En totalité (option globale)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ou selon la répartition ci-après :					
Arrachage	Taille rase		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Suppression palissage		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Arrachage des souches		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Défonçage+racines		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Préparation	Analyse de sol	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	Terrassement		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Fumure de fond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reprise labour		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Préparation sol		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Plantation	Marquants - tuteurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Plants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Protections	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arrosages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Complantation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Palissage	Amarres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Piquets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fils de fer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Autres (filets,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entretien	Taille		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Complantation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ebourgeonnage - liage		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Traitements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Travail du sol		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	Dés herbages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

signatures :

Le Bailleur,

Le Preneur,

ANNEXE III – ETAT DES Lieux - Rappel

Lors de la signature d'un bail rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs entre le bailleur et le preneur.

L'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime précise que cet état des lieux doit être fait "dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci".

L'état des lieux a pour objet de déterminer le moment venu :

- les améliorations apportées par le preneur
- ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures.

Il facilite donc la comparaison entre l'état initial et final lors du calcul d'une éventuelle indemnité.

Il constate avec précision :

- l'état des bâtiments et des terres
- le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des 5 dernières années.

Pour les vignes, l'état des lieux fera mention, à l'aide de la fiche d'encépagement (CVI) annexée à celui-ci :

- de l'année de la plantation,
- du porte-greffe et du cépage,
- de la densité de la plantation (écartement sur le rang et dans le rang)
- du type de la taille,
- de l'état du palissage de la parcelle,
- de l'état végétatif,
- du pourcentage de pieds manquants,
- de l'orientation des rangs,
- de l'état des tournières,
- du parcellement et du morcellement.