Notice pour la rédaction d'un Bail rural
Type.
en annexe de l'arrêté cadre.

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L 311-1 du Code Rural est régie par le statut du fermage. La plupart des règles sont d'ordre public et s'applique en l'absence d'un écrit. Le bail verbal est donc pleinement reconnu. Le statut du fermage s'applique.

Il est fortement conseillé d'établir un écrit. A défaut d'écrit (bail verbal ou bail incomplet), il convient de se référer au présent bail type, en complément de l'arrêté préfectoral auquel il est annexé.

Article 1 : Biens loués

Conformément à la jurisprudence en vigueur au jour de l'adoption du bail type, les bâtiments sont présumés en bon état d'entretien en l'absence d'état des lieux ou de désignation précise du bien dans le bail.
Il n'existe pas de présomption en ce sens pour les terres et les vignes

Article 2: Durée

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans renouvelable par tacite reconduction, à compter du 1er jour du mois durant lequel le preneur a commencé l'exploitation du bien loué ou à défaut à compter du 1er janvier de l'année de la première récolte.

Article 3 : Renouvellement du bail

A défaut de congé, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une durée de 9 années aux clauses et conditions du bail précédent.

Le bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, 18 mois avant l'expiration du bail, par acte d'huissier.

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le Code rural (L 411-53).

Le bailleur peut également s'opposer au renouvellement s'il veut reprendre le bien loué en application des articles L411-57 et suivants du Code Rural.

Si le preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L411-54 du code Rural).

Article 4 : Prix du fermage

Le loyer des terres et prairies, cultures horticoles et bâtiments d'exploitation varie en fonction de

l'indice des fermages qui paraît chaque année par arrêté préfectoral. Le loyer des cultures pérennes est indexé sur les cours des denrées qui paraît chaque fin d'année par arrêté préfectoral.

Le fermage est fixé annuellement. Le premier paiement doit avoir lieu à terme échu soit un an après l'entrée en jouissance.

En cas de paiement de fermage en bouteilles, les frais de mises en bouteilles doivent être remboursés par le propriétaire. Les frais de mises sont fixés par arrêté préfectoral, chaque année.

Article 5 : Charges et conditions

5-1 Jouissance et exploitation

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (Article L411-26 du Code Rural).

Il ne peut arracher, ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans le consentement du bailleur (article L411-28 du Code Rural).

Il entretient toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués.

Il peut élaguer les arbres de bordure.

Il fait, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés, et maintiendra le bon écoulement des eaux.

5-2 Réparations

Le bailleur doit entretenir les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prend à sa charge les grosses réparations, devenues nécessaires. Il est tenu de faire toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il upportera les réparations exécutées par le bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité dans le délai de 40 jours dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

5-3 Transmission du bail

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L411-35 du Code Rural.

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit du bailleur qu'avec l'agrément personnel du bailleur (L411-38 du Code Rural).

Le preneur peut mettre à la disposition d'une société d'exploitation agricole, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis doit comporter, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L411-37 du

Code Rural.

Le preneur reste, seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué.

Le preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L323-14 du Code Rural).

5-4 Replantation et racottage de vignes

Le renouvellement du vignoble déjà existant à la signature du bail sera à la charge du bailleur (s'entend arrachage et plantation).

La répartition des travaux sera effectuée de la façon suivante :

- Le bailleur prendra en charge l'arrachage, le défoncement et les terrassements éventuels, tous les plants et autres fournitures pour la plantation. Le fermier devra préciser par écrit le motif de l'arrachage et présentera un devis au bailleur pour l'ensemble des opérations. Il devra obtenir par écrit l'accord du bailleur. L'établissement d'un contrat de replantation entre les deux parties est vivement conseillé ;

- le preneur prendra en charge la main d'oeuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien cultural des trois premières années, y compris l'année de plantation, ainsi que tous les travaux et apports culturaux jugés utiles ;

- Il n'y aura pas de paiement de fermage pendant les 3 premières années.

Dans ce cas, il est dû au preneur sortant une indemnité de sortie telle que visée à l'article L 411-69 du Code

rural.

Complantation ou racottage :

Concernant la complantation ou racottage qui consiste au remplacement pied par pied de ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie, elle sera à la charge exclusive du preneur (plants, piquets, main d'oeuvre) jusqu'à la vingt cinquième année de la plantation et la vingtième année pour les variétés suivantes : Cabernet franc, Cabernet Sauvignon et Sauvignon blanc.

Au-delà de la vingt cinquième année de la plantation et de la vingtième année pour les variétés Cabernet franc, Cabernet Sauvignon et Sauvignon blanc, les travaux seront à la charge du bailleur qui a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations (article 1719 - 4° du Code civil).

Article 6 : Cas fortuit

En cas de survenance d'un cas fortuit occasionnant de plus de la moitié de la récolte, le preneur pourra demander au bailleur une remise de fermage au prorata de la perte subie.

Article 7 : Echange

En application de l'article L 411-39 du Code rural, la superficie du fonds loué susceptible d'être échangée par le preneur avec l'agrément préalable du propriétaire est fixée pour l'ensemble du département de la Gironde, au quart de la superficie louée à un même preneur par un même bailleur, sauf si cette dernière est inférieure au cinquième de la surface minimum d'installation ;

dans ce cas l'échange peut porter sur la totalité du bien loué.

Le preneur notifie les 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 2 mois à compter de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Article 8 Résiliation

8-1 A la demande du preneur.

Conformément à l'article L.411-33 du Code rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :
- si lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable aux travaux d'exploitation est frappé d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans,

- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables aux travaux d'exploitation,

- si le preneur achète une ferme pour l'exploiter lui-même,

- afin de lui permettre la mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures lorsqu'un refus d'autorisation d'exploiter leur aura été signifié par l'autorité administrative.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L.411-34 du Code rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation :
- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L.411-65 du Code rural,

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L.411-30 du Code rural,

- au cas où, après un remembrement, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L.123-15 du Code rural ;

- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le preneur entendait quitter les lieux, conformément à l'article L.213-10, alinéa 3 du Code de l'urbanisme ;

- si, suite à une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation conformément à l'article L.411-32 du Code rural.

8-2 A la demande du bailleur.

La résiliation du bail pourra être demandée s'il justifie de l'un des motifs définis par le Code rural, c'est-à-dire :
- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail ;

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage constatés dans les conditions fixées à l'article L.411-53-1° du Code rural ;

- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment, si elle ne dispose pas de la main d'œuvre ou du matériel nécessaires aux besoins de l'exploitation ;

- dans les cas prévus à l'article L.411-32 du Code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

Article 9 : Taxes et impôts

TVA
En l'absence de convention écrite, le loyer est réputé ne pas être assujetti à la TVA.

Taxes foncières
Le preneur doit rembourser au bailleur un cinquième du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, afférentes aux biens loués.

Conformément aux dispositions de l'article 13-IV de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005, 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.

Autres taxes
Le preneur doit rembourser au bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture.

Pour les autres taxes, le preneur doit rembourser au bailleur la part du montant global afférent aux biens loués, correspondante aux charges locatives.