



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Economie Agricole**

**Le préfet de la Haute-Savoie**

Annecy, le 01/10/2022

Le préfet de la Haute-Savoie  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du Mérite

**Arrêté n° DDT 74-2022-1256  
portant sur le fermage - actualisation des valeurs locatives - minima et maxima**

- Vu** la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010,
- Vu** la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- Vu** la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne n° 2016-1888 du 28 décembre 2016,
- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11,
- Vu** le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Yves LE BRETON, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie,
- Vu** l'arrêté du 13 juillet 2022 constatant l'indice national des fermages,
- Vu** l'arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2021 relatif à l'actualisation des valeurs locatives : minima et maxima,
- Vu** l'avis favorable de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux,
- Sur** proposition du directeur départemental de la Haute-Savoie,

**ARRETE**

**ARTICLE 1er**

L'arrêté préfectoral en date du **27 septembre 2021** relatif à l'actualisation des valeurs locatives : minima et maxima est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

## TITRE 1- DÉROGATION AU STATUT, CORPS DE FERME, PARTIE ESSENTIELLE DE L'EXPLOITATION

### **ARTICLE 2**

La superficie maximale visée à l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime au-dessous de laquelle il pourra être dérogé aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417.3 est fixée à 50 ares pour les terres de polyculture ainsi que pour celles exploitées en alpages.

Pour les autres cultures il sera fait application des coefficients d'équivalence définis dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en vigueur.

Cette surface est ramenée à 20 ares pour les parcelles situées dans un rayon de 300 mètres autour du siège d'exploitation et à 0 ha pour les parcelles constituant un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation.

En outre, à titre indicatif, les dispositions du précédent arrêté en vigueur sont rappelées :

*"Sont considérées comme parcelles constituant un corps de ferme ou parties essentielles de l'exploitation, quelle qu'en soit la superficie":*

- 1- les parcelles enclavées dans l'exploitation du preneur, la notion d'enclavement étant définie par l'article 682 du code civil et dont la privation serait une gêne certaine à l'exploitation et à son équilibre.
- 2- les parcelles supportant ou contiguës à un bâtiment utilisé par le preneur pour son exploitation.
- 3- les parcelles supportant un point d'eau nécessaire à l'exploitation du preneur.
- 4- les parcelles attenantes à un cours d'eau, un étang, à partir desquelles l'irrigation par le preneur est possible, soit par pompage, soit par gravité, pour tout ou partie de l'ensemble des îlots de l'exploitation."

### **ARTICLE 3**

Les bois, marais non cultivables, rochers et landes improductives sont exclus du champ d'application de l'arrêté.

Les terres à vocation pastorales, définies par la loi n° 72-12 du 13 janvier 1972 modifiée et ses décrets d'application, peuvent donner lieu, soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux, soit à des conventions pluriannuelles de pâturage dont des modèles "types" figurent en annexe.

### **ARTICLE 4**

Le droit de préemption du preneur ne peut pas être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, lui-même, ou, dans le cas d'une subrogation de ce droit, son conjoint, son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou son descendant subrogé, est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L.412-5, soit 177 hectares.

### **ARTICLE 5**

Le preneur pourra, pendant la durée du bail et en application de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime, effectuer les échanges de parcelles dans les limites suivantes :

surface louée	limite échanges
< ou = 3 ha	100%
> 3 ha et < ou = 6 ha	75%
> 6 ha et < ou = 12 ha	50 %
> 12 ha	25%

Les échanges ne porteront que sur la jouissance et seront notifiés au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lequel disposera d'un délai de deux mois pour s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des baux ruraux. A défaut d'opposition dans le délai imparti, le bailleur est réputé avoir accepté l'opération.

### **ARTICLE 6**

A défaut du contrat écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat type de bail à ferme (Annexe 1).

### **ARTICLE 7**

La superficie, visée à l'article L.411-57 du code rural et de la pêche maritime, qui peut être reprise par le bailleur pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3ème degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 1200 m2.

## TITRE 1- DÉROGATION AU STATUT, CORPS DE FERME, PARTIE ESSENTIELLE DE L'EXPLOITATION

### ARTICLE 2

La superficie maximale visée à l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime au-dessous de laquelle il pourra être dérogé aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417.3 est fixée à 50 ares pour les terres de polyculture ainsi que pour celles exploitées en alpages.

Pour les autres cultures il sera fait application des coefficients d'équivalence définis dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en vigueur.

Cette surface est ramenée à 20 ares pour les parcelles situées dans un rayon de 300 mètres autour du siège d'exploitation et à 0 ha pour les parcelles constituant un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation.

En outre, à titre indicatif, les dispositions du précédent arrêté en vigueur sont rappelées :

*"Sont considérées comme parcelles constituant un corps de ferme ou parties essentielles de l'exploitation, quelle qu'en soit la superficie":*

1- les parcelles enclavées dans l'exploitation du preneur, la notion d'enclavement étant définie par l'article 682 du code civil et dont la privation serait une gêne certaine à l'exploitation et à son équilibre.

2- les parcelles supportant ou contiguës à un bâtiment utilisé par le preneur pour son exploitation.

3- les parcelles supportant un point d'eau nécessaire à l'exploitation du preneur.

4- les parcelles attenantes à un cours d'eau, un étang, à partir desquelles l'irrigation par le preneur est possible, soit par pompage, soit par gravité, pour tout ou partie de l'ensemble des îlots de l'exploitation."

### ARTICLE 3

Les bois, marais non cultivables, rochers et landes improductives sont exclus du champ d'application de l'arrêté.

Les terres à vocation pastorales, définies par la loi n° 72-12 du 13 janvier 1972 modifiée et ses décrets d'application, peuvent donner lieu, soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux, soit à des conventions pluriannuelles de pâturage dont des modèles "types" figurent en annexe.

### ARTICLE 4

Le droit de préemption du preneur ne peut pas être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, lui-même, ou, dans le cas d'une subrogation de ce droit, son conjoint, son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou son descendant subrogé, est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L.412-5, soit 177 hectares.

### ARTICLE 5

Le preneur pourra, pendant la durée du bail et en application de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime, effectuer les échanges de parcelles dans les limites suivantes :

surface louée	limite échanges
< ou = 3 ha	100%
> 3 ha et < ou = 6 ha	75%
> 6 ha et < ou = 12 ha	50 %
> 12 ha	25%

Les échanges ne porteront que sur la jouissance et seront notifiés au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lequel disposera d'un délai de deux mois pour s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des baux ruraux. A défaut d'opposition dans le délai imparti, le bailleur est réputé avoir accepté l'opération.

### ARTICLE 6

A défaut du contrat écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat type de bail à ferme (Annexe 1).

### ARTICLE 7

La superficie, visée à l'article L.411-57 du code rural et de la pêche maritime, qui peut être reprise par le bailleur pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3ème degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 1200 m2.

## TITRE 2 - CALCUL DES FERMAGES

### ARTICLE 8

L'indice des fermages est composé :

- pour 60% de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes,
- pour 40% de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

### ARTICLE 9

Le montant du fermage est calculé lors de l'établissement du bail, en affectant à chaque élément (terres nues, durée et sécurité du bail, bâtiments d'exploitation, une note évaluée en fonction de divers critères précisés à l'article 10).

Chaque année, un arrêté pris par le ministre en charge de l'agriculture constate l'indice national des fermages et la variation de cet indice par rapport à l'année précédente. **La base 100 est désormais la campagne 2009/2010.**

**L'indice des fermages est constaté pour l'année 2022 à la valeur de 110,26 (base 100 en 2009 /2010).  
Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 30 septembre 2022 au 30 septembre 2023.  
La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de : + 3,55%.**

### ARTICLE 10

Détermination de la note servant de base au calcul du fermage.

L'estimation de la note est établie pour chaque parcelle de terre ou groupe de parcelles homogènes, en tenant compte de quatre critères :

- la profondeur du sol et ses qualités physiques et chimiques,
- l'altitude,
- la structure du parcellaire, l'éloignement de l'exploitation et l'accessibilité aux parcelles,
- la pente et l'ensoleillement.

Chaque critère fait l'objet d'une appréciation assortie d'une note :

- bon note 3
- moyen note 2
- mauvais note 1

La somme des notes pour une parcelle ou un ensemble de parcelles homogènes détermine le classement dans l'une des catégories figurant dans le tableau ci-dessous.

#### I – Terres nues

A compter du 30 septembre 2022 et jusqu'au 30 septembre 2023 les maxima et les minima sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

TERRES NUES		Minima/ha	Maxima/ha
Note	Catégorie	en €	en €
11 ou 12	1	141,94	168,01
9 ou 10	2	114,6	141,75
7 ou 8	3	91,32	114,41
5 ou 6	4	40,69	91,12
4	5	17,2	40,5

Ce barème s'applique à la polyculture élevage, donc aux activités équestres.

## II - Bâtiments d'exploitation agricole

La valeur du point est fixée à **1,20€** pour l'ensemble des tableaux suivants.

### A - Bâtiments d'élevage

- Le prix **minimum** de la location d'un bâtiment est fixé à **467,09 €**.
- Le prix **maximum** de la location d'un bâtiment est fixé en tenant compte des critères suivants :

Travail	lait	16 points
	alimentation	16 points
	déjection	16 points
Normes effluents		16 points
Situation : - Proximité des terres, environnement, évolution techniques, proximité des bâtiments de stockage, vétusté - Normes techniques actuelles*		25 points
		11 points
<b>Valeur locative maximum par UGB laitière</b>		<b>100 points</b>

\*Normes techniques actuelles :

BOVINS		OVINS-CAPRINS	
<b>Stabulation libre</b>			
Surface de l'aire de vie par animal	Vache : 9 à 11,5 m <sup>2</sup> Autres bovins : 3 à 6 m <sup>2</sup>	Surface de l'aire de vie par animal	1,5 m <sup>2</sup> par brebis ou chèvre
Place à l'auge	0,70 m au cornadis (vache) 0,50 m à l'auge (autres bovins)	Place à l'auge	0,33 à 0,40 m à l'auge
Volume d'air	25 à 28 m <sup>3</sup> par vache 12 à 18 m <sup>3</sup> par autre bovin	Volume d'air	7 à 8 m <sup>3</sup> par brebis ou chèvre
<b>Étable entravée</b>			
Place par animal logé	Largeur : 1,10 m Longueur (stalle) : 1,80 m (+ box à veau de 1,5 m <sup>2</sup> )		

les différentes catégories d'animaux sont prises en compte dans le calcul de la valeur locative par UGB laitière selon les données suivantes :

Bovins adultes	1 UGB
Bovins de + de 6 mois à - de 2 ans	0.6 UGB
Ovins-Caprins	0.15 UGB

### B - Bâtiments comprenant des locaux de fabrication

S'ajoute à la valeur par animal un complément pour les bâtiments disposant de locaux de fabrication selon les données suivantes et dans la limite de 30 points par UGB laitière :

Local de fabrication (sans équipement)	5 points
Local de fabrication équipé mais pas aux normes	10 points
Local de fabrication équipé et aux normes	25 points
+ Supplément cave d'affinage	+ 5 points

### C - Bâtiments de stockage

Caractéristiques	Points/m <sup>2</sup>	Critères de modulation
Bâtiment de faible hauteur (moins de 4,50m)	0,75 à 1,5	commodité d'accès (avec ou sans sortie extérieure...)
Bâtiment de moyenne hauteur (4,50m à 7m)	1,5 à 2,5	facilité de stockage et de manœuvre (largeur...)
Bâtiment de grande hauteur (plus de 7m)	2,5 à 4	fermeture des côtés équipements (pont roulant, séchage...)

### D - Bâtiments – chevaux de trait

<i>Prix annuels</i>	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
<b>Catégorie 1</b> : bâtiment avec box individuel. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport au village, fumière aux normes	6,90 €	10,35 €
<b>Catégorie 2</b> : bâtiment avec box individuel de plus de 15 ans ou bâtiment pouvant accueillir des chevaux à l'attache <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport au village	5,75 €	8,06 €
<b>Catégorie 3</b> : bâtiment de plus de 15 ans pouvant accueillir des chevaux à l'attache. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité, chemin d'accès	4,59 €	5,64€
<b>Catégorie 4</b> : bâtiment nu. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité	0,56 €	1,17 €

### E - Bâtiments – centres équestres

<i>Prix annuels</i>	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
Surfaces de travail artificielles - carrières, marcheurs, pistes - manèges couverts*	1,15 € 5,74 €	5,74 € 115€
Logement des animaux (box, aires de soin, couloirs)	0,56 €	6,90 €
Bâtiment relatif à l'accueil du public	8,61 €	86,24 €
Stockage du fourrage	se reporter au point C- Bâtiment de stockage	

\* les critères d'appréciation sont : la qualité du bâtiment, la lumière, l'isolation, le sol

### III – Cultures spéciales

Les valeurs locatives normales des terrains s'établissent ainsi :

Pour le maraîchage et la viticulture, et si l'exploitation est relativement homogène, une seule catégorie moyenne pourra être retenue.

En ce qui concerne les terres situées dans les parties montagneuses du département, les facteurs d'altitude, de pente et d'exposition sont déterminants pour le classement dans l'une des catégories.

#### Viticulture - classement en trois catégories :

##### 1<sup>ère</sup> catégorie :

très bon état du vignoble à l'entrée en jouissance, exposition favorable et rendement normal (pour les A.O.P. : égal au plafond limite de classement -PLC- pendant les quatre années précédant l'entrée en jouissance)

vignoble permettant la mécanisation.

##### 2<sup>ème</sup> catégorie :

vignoble permettant la mécanisation

l'un des deux autres critères de la 1<sup>ère</sup> catégorie fait défaut.

##### 3<sup>ème</sup> catégorie :

vignoble ne permettant pas la mécanisation.

#### a) Vin d'appellation d'origine contrôlée (AOP) :

selon le dernier barème annuel des bénéficiaires agricoles forfaitaires (commission des cultures et élevages spécialisés), auquel est retiré 10 % du prix moyen à titre de prix d'embouteillage pour les AOP suivantes :

- Roussette de Savoie (blanc)
- autres AOP blancs
- AOP rouges et rosés

#### b) Vins autres que AOP :

Suite à une concertation locale annuelle, les valeurs sont actualisées chaque année pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre année n au 30 septembre année n+1 par arrêté préfectoral sur la base des 2 tableaux suivants :

#### Quantités maxima et minima des denrées à l'hectare pour les terrains viticoles :

tableau viticulture 1

VITICULTURE (volume en hl)	1 <sup>ère</sup> catégorie		2 <sup>ème</sup> catégorie		3 <sup>ème</sup> catégorie	
	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini
<b>AOP</b>						
- Roussette de Savoie (blanc)	8,5	6,5	6,5	4,5	4,5	2,5
- Autres AOP blancs	11	9	9	7	7	5
- AOP rouges et rosés	10	8	8	6	6	4
<b>IGP</b>						
- Vins blancs	11	9	9	7	7	5
- Vins rouges et rosés	10	8	8	6	6	4
<b>TERRAINS viticoles nus</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Pour les baux viticoles, le loyer ne sera exprimé qu'en **denrées**. A compter du **30 septembre 2022** et jusqu'au **30 septembre 2023**, les valeurs actualisées sont les suivantes :

tableau viticulture 2	Prix à l'hl en €
- Roussette de Savoie (avec ou sans DG)	161
- Crémant, autres DG blanc	112
- Rouge avec DG ou sans DG/Rosé	98
- Blanc sans DG	112
- IGP/VSIG Blanc	84
- IGP/VSIG Rouge/Rosé	84

## 2. Maraîchage :

### Cultures maraîchères - classement en deux catégories :

#### 1<sup>ère</sup> catégorie :

terres de bonne profondeur, de bonne constitution sans pente, irrigables et aptes à produire les meilleurs rendements en toutes espèces.

#### 2<sup>ème</sup> catégorie :

terres de bonne profondeur, de bonne constitution et aptes à produire de bons rendements pour une majorité d'espèces.

maraîchage	minima en €/ha		maxima en €/ha	
	Catégorie 1	Catégorie 2	Zone montagne	Autres zones
Cultures maraîchères de plein champ	294,32	162,93	582,30	656,11
Cultures maraîchères intensives arrosées			1192,48	1341,74
Cultures maraîchères sous abris non chauffés			3498,68	3936,64
Cultures maraîchères sous abris hors gel			5248,85	5904,97
Cultures maraîchères sous serres chauffées			13122,14	14762,42

## ARTICLE 11

Les valeurs locatives retenues dans les articles précédents pourront varier :

→ En fonction de la sécurité offerte par le bail, dans les proportions suivantes :

### Majorations

- Baux de 10 à 15 ans	= + 5 %
- Baux de 16 à 18 ans	= + 10 %
- Baux de plus de 18 ans	= + 15 %

### Minorations

BAIL INITIAL conclu sur un bien appartenant à un mineur			BAIL RENOUELE	
comprenant une clause de reprise	reprise effective à 6 ans	reprise effective à 3 ans	introduction d'une clause de reprise	reprise effective
- 5 %	- 10 %	- 15 %	- 5 %	- 10 %

- Le taux de minoration concernant les reprises effectives s'applique à compter de la date de notification du préavis.

→ **En fonction du type de bail :**

- Pour les baux à clauses environnementales (annexe 4), les minima arrêtés ne s'appliquent pas, conformément à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, dernier alinéa.

- Pour les baux viticoles (annexe 5), si, par convention expresse avec accord écrit du propriétaire, le preneur devait prendre en charge la plantation de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de fournitures et de main d'œuvre, d'investissement et de risques, il sera tenu au paiement d'un fermage basé sur 80 % de la valeur locative minimum.

→ **En fonction des investissements dépassant les obligations légales** effectuées par le bailleur avec l'accord du preneur, en application de l'article R 411-8 du code rural et de la pêche maritime.

### TITRE 3 - LOCATION DES ALPAGES

#### ARTICLE 12

*On entend par alpage, les surfaces pastorales présentant toujours une ressource pastorale spontanée herbacée, arbustive et/ou arborée dont la valorisation est réalisée exclusivement par le pâturage de troupeaux ovins, bovins, caprins ou équins. Les surfaces pastorales à fonction spécialisée d'estive, communément appelées « alpages » se définissent par leur fonction pastorale spécialisée d'accueil de troupeaux durant la période estivale (entre mai et octobre) et sont valorisées par un seul gestionnaire pastoral, individuel ou collectif.*

Les terres à vocation pastorale peuvent donner lieu pour les exploitations :

- soit à des contrats de bail conclu dans le cadre du statut des baux ruraux, (annexe2),
- soit à des conventions pluriannuelles de pâturages conclues dans le cadre des dispositions du code civil en matière de contrat de louage, pour une durée minimale de six saisons d'alpage, renouvelables par périodes minimales de trois estives, (annexe3).

**La détermination du prix en Euros à l'hectare de surface d'alpage utilisable (1) est réactualisée chaque année, compte-tenu de la variation de l'indice des fermages définie par arrêté ministériel.**

**Le barème suivant s'applique pour tous les nouveaux baux et conventions pluriannuelles de pâturage et pour tous renouvellements de baux ou de conventions pluriannuelles de pâturage**

#### A -Valeur locative du chalet d'alpage

Le prix **minimum** pour la location d'un chalet d'Alpage est de **277,60 €**. Il correspond à un abri hors d'eau, hors d'air.

Le prix **maximum** de la location d'un chalet équipé est de **6351,45 € (100 points)**. Ce prix a été calculé, sur la base d'un chalet moyen de 35 vaches laitières.

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous :

- fabrication/mise aux normes (y compris eau potable et locaux en conditions d'agrément sanitaire) 25 points
- étable \_\_\_\_\_ 20 points
- gestion des effluents \_\_\_\_\_ 10 points
- accès au chalet \_\_\_\_\_ 10 points
- électricité \_\_\_\_\_ 5 points
- logement de fonction (la partie habitable en alpage fait partie de l'activité professionnelle) 15 points
- sécurité offerte par la signature d'un bail d'alpage \_\_\_\_\_ 15 points

**TOTAL** \_\_\_\_\_ 100 points

#### B - Valeur locative de l'herbe

Le prix **minimum** de la location d'herbe est de **3,91 €/hectare**

Le prix **maximum** de la location d'herbe est de **52,40 €/hectare** correspondant à 100 points

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous applicables aussi bien aux conventions pluriannuelles de pâturage qu'aux baux d'alpages.

- altitude \_\_\_\_\_ 20 points
- exposition \_\_\_\_\_ 10 points
- eau-abreuvement \_\_\_\_\_ 15 points
- pente \_\_\_\_\_ 10 points
- accès \_\_\_\_\_ 15 points
- pelouse \_\_\_\_\_ 15 points
- sécurité offerte par une bail d'alpage \_\_\_\_\_ 15 points

**TOTAL** \_\_\_\_\_ 100 points

### **ARTICLE 13**

Les valeurs locatives retenues pourront varier en fonction des investissements déduction faite des subventions éventuellement perçues dépassant les obligations légales effectuées par le preneur, selon les modalités fixées à l'article R 411-8 du code rural et de la pêche maritime.

## **TITRE 4 – CALCUL DES LOYERS D’HABITATION**

Les parties définissent, lors de l'état des lieux, les parties habitables et annexes utilisables et utilisées en logement.

### **ARTICLE 14**

Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments d'habitation, leur valeur locative est fixée ainsi :

#### **Surface utile**

La surface d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches et les cages d'escaliers, les gaines, les embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Pour tenir compte des particularités des logements agricoles, les annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et en dehors de tout local consacré à l'exploitation sont prises en compte dans la limite de la moitié de leurs surfaces.

Ces annexes, dont l'accès est facile et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m, peuvent être des celliers, caves, buanderies, garages, débarras et combles,

#### **Classement en trois catégories A, B et C :**

##### **Catégorie A :**

- isolation sol, mur, toiture bonne
- isolation portes et fenêtres bonne (double vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en bon état
- cuisine en bon état
- salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage confortable (chauffage central, accumulateur...)

##### **Catégorie B :**

- isolation sol, mur, toiture moyenne
- isolation portes et fenêtres moyenne
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en état moyen
- cuisine en état moyen
- salle de bains ou salle d'eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage peu performant (fourneau bouilleur, convecteurs...)

##### **Catégorie C :**

- isolation sol, mur, toiture médiocre
- isolation portes et fenêtres médiocre (simple vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en fonctionnement (sous baguette)
- pièce avec un évier
- salle d'eau comprenant une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage rudimentaire (cheminée ouverte, poêle...)

#### **Travaux**

Si des travaux d'amélioration sont financés par le locataire, les parties peuvent choisir de ne pas en tenir compte pour l'appréciation du confort du logement.

**Valeur locative :****Référence :**

La référence de loyers est celle correspondant au loyer en présence de logements financés avec du prêt locatif à usage social (PLUS), applicable en **2022** en zone 3, soit **5,38** €/m2/ mois.

**Maximum et minimum par catégorie :**

Définition des catégories	Pourcentage de la valeur de référence	Valeurs en euros/m2/mois	
		Maxi	Mini
Catégorie A	100 à 80	<b>5,38</b>	<b>4,3</b>
Catégorie B	80 à 55	<b>4,3</b>	<b>2,96</b>
Catégorie C	55 à 30	<b>2,96</b>	<b>1,61</b>

**Indexation**

Les valeurs des loyers d'habitation liées à un bail agricole sont indexées par rapport à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) de l'INSEE. Cet indice, créé par la loi du 26 juillet 2005 pour remplacer l'indice du coût de la construction, a été modifié par la loi pour le pouvoir d'achat du 8 février 2008. Cet indice constitue la référence pour la révision de tous les loyers d'habitation en cours de bail.

La nouvelle série trimestrielle publiée jusqu'à la date du présent arrêté est la suivante (Référence 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1998)

	T2-2021	T3-2021	T4-2021	T1-2022	T2-2022
Indice de référence des loyers	<b>131,12</b>	<b>131,67</b>	<b>132,62</b>	<b>133,93</b>	<b>135,84</b>
Variation annuelle en %	<b>0,42</b>	<b>0,83</b>	<b>1,61</b>	<b>2,48</b>	<b>3,6</b>

Les échéances, selon l'accord entre les parties, seront trimestrielles, semestrielles ou annuelles et à terme échu.

## TITRE 5 - TRAVAUX

### **ARTICLE 15**

En application de l'article L 411-73 - 1 - 2<sup>ème</sup> alinéa.

La liste des travaux pouvant être effectuée par le preneur sans l'accord préalable du bailleur mais après notification des états descriptifs et estimatifs à celui-ci, est établie ainsi qu'il suit :

#### **A - Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries**

- tous travaux résultant de l'application du règlement sanitaire départemental,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
- installation de canalisations d'eau et de lignes électriques (lumière et force) nécessaires au fonctionnement des appareils utilisés normalement dans les bâtiments d'élevage,
- aménagements d'ouverture adaptés à l'utilisation rationnelle des bâtiments,
- aménagements des accès et abords des bâtiments existants,
- installation d'auvents.

#### **B - Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes**

- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon, jusqu'à hauteur des gouttières,
- établissements des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- aménagement d'ouvertures de desserte,
- installation d'auvents,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (telle qu'ensilage, ventilation, séchage),
- aménagement des accès,
- abri pour tanks de réfrigération du lait.

#### **C - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques**

- amélioration des plates-formes à fumier,
- amélioration des fosses à purin et à lisier,
- pose de canalisations de collecte des déjections animales.

#### **D - Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation**

ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, décrochement, dissociation du sol à l'explosif.

### **ARTICLE 16**

La table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit, en application des articles L 411-71 1<sup>o</sup> et R 411-18 du code rural et de la pêche maritime, est fixée comme suit :

#### **A - Bâtiments d'exploitation**

- |   |        |
|---|--------|
| <b>1- Ouvrages en matériaux lourds ou demi-lourds</b> , tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossature et charpentes métalliques ou en bois traité | 30 ans |
| <b>2- Ouvrages en matériaux légers</b> tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et fibro-ciment : ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies  | 15 ans |
| <b>3- Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée ou pré laquée</b> d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalentes   | 25 ans |
| <b>4- Autres modes de couverture</b> : bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment   | 15 ans |

## B - Ouvrages incorporés au sol

### 1- Ouvrages constituant des immeubles par destination :

- installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage, 30 ans
- installations électriques dans les bâtiments autres que les étables 25 ans
- installations électriques dans les étables et installations électriques extérieures 15 ans

### 2- Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scelle au sol dans les bâtiments :

- ouvrages et installations ne comportant pas d'élément mobile 15 ans
- ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériels de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement 15 ans

### Article 17 :

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification, d'affichage, de publication requis (saisine possible par voie dématérialisée à l'adresse internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) comprenant l'accès à « Télérecours citoyens»). Il peut, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours administratif (gracieux et/ou hiérarchique -articles L410-1, L411-1, L411-2 et suivants du code des relations entre le public et l'administration). Le silence gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. Suivant la date de décision explicite ou implicite de rejet, le recours contentieux visé au premier paragraphe peut être introduit devant le tribunal administratif dans les conditions qui y sont précisées.

### ARTICLE 18

Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Monsieur le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et notifié à Messieurs les présidents des tribunaux compétents.

Le préfet,  
Yves LE BRETON  
e



<b>CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME</b>
-------------------------------------

**LES SOUSSIGNES :**

d'une part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que bailleur, ci-après désigné par « le bailleur »,

et, d'autre part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Exploitant agricole

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que preneur, ci-après désigné par « le preneur »

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

**ARTICLE 1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en les communes de

.....

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové desdites communes sous les identifiants suivants :

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	nature réelle	superficie

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de .....**ha**.....**a**.....**ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur

.....

(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

## **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

## **ARTICLE 3 - CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ en nature de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, du code rural et de la pêche maritime, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

## **ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL**

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du \_\_\_\_\_ pour prendre fin le \_\_\_\_\_ sauf renouvellement ou résiliation.

## **ARTICLE 5 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

## **ARTICLE 6 - FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du code rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

## **ARTICLE 7 - RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et/ou agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

## **ARTICLE 8 - TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co-preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et/ou descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le code rural et de la pêche maritime (article L 412-1 et suivants).

## **ARTICLE 9 : FERMAGE**

### **1. Montant du fermage :**

#### **bâtiment d'habitation :**

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de                    euros.

Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre, l'indice de référence étant celui du                    trimestre de l'année                    , soit

#### **bâtiment d'exploitation et terres :**

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de

                  euros                    pour                    ares

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de

                  euros                    pour                    ha                    ares                    ca

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de

### **2. Paiement du fermage**

Le preneur devra payer le fermage à terme échu, chaque année à la date du                    ou selon l'échéancier ci-dessous

- pour les bâtiments d'habitation, le
- pour les bâtiments d'exploitation, le
- pour les terres, le

Le premier paiement aura lieu le

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **1. Usage et entretien des lieux loués**

- a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
- b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.
- c) Seules 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, sont à la charge du preneur.

- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.
- f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.
- g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.
- i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.
- j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou taille des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de .....

## **2. Assurance et impôts**

- a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre tous les risques locatifs, le tout auprès d'un organisme notablement solvable et présentera une attestation d'assurance au bailleur si celui-ci le requiert.
- b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.  
Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

## **ARTICLE 11 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE**

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L411-69 du code rural et de la pêche maritime.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **ARTICLE 12 - DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **Zones particulières définies par le Code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

**ARTICLE 13 - CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....

**ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du code rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le bailleur

« lu et approuvé »

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »

<b>CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME (Alpage)</b>
--

**LES SOUSSIGNES :**

d'une part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que bailleur, ci-après désigné par « le bailleur »,

et, d'autre part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Exploitant agricole

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que preneur, ci-après désigné par « le preneur »

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

**ARTICLE 1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en les communes de

.....

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové desdites communes sous les identifiants suivants :

soit une surface cadastrale de                      ha, dont une surface utilisable de                      ha

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	nature réelle	superficie

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de .....ha.....a.....ca, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

.....

(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

## **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

Compte tenu de la particularité de l'utilisation non continue de l'alpage et de ses bâtiments, un état des lieux contradictoire sera établi dans le mois précédent l'entrée en jouissance du preneur et dans le mois suivant la sortie de ce dernier. Ces états des lieux seront établis contradictoirement et à l'amiable, ils feront l'objet d'un compte rendu et pourront faire l'objet d'une contre visite en cas de points litigieux.

Chaque état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments, le degré d'entretien de ces derniers ainsi que la présence et l'état du matériel appartenant au preneur.

Le bailleur et le preneur se mettront d'accord à l'amiable pour fixer les dates de ces états des lieux qui devront se dérouler entre le                    et le                    et le                    et le                    de chaque année.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

## **ARTICLE 3 - CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ en nature de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

## **ARTICLE 4 - DUREE ET DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du                    pour prendre fin le                    sauf renouvellement ou résiliation.

Conformément à l'article L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime, l'existence du présent bail d'alpage ne fait pas obstacle à la conclusion par le bailleur d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles en dehors de la période de jouissance du preneur indiquée ci-dessous, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale.

La période de jouissance du preneur s'entend du .....

## **ARTICLE 5 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

## **ARTICLE 6 - FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du code rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

## **ARTICLE 7 - RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et/ou agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

## **ARTICLE 8 - TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et/ou descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le code rural et de la pêche maritime (article L 412-1 et suivants).

## **ARTICLE 9 – FERMAGE**

### **1. Montant du fermage**

#### **a) bâtiment d'habitation**

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de euros.

Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre, l'indice de référence étant celui du trimestre de l'année , soit

#### **b) bâtiment d'exploitation des terres**

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de

euros pour ares

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de

euros pour ha ares ca

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de

### **2. paiement du fermage**

Le preneur devra payer le fermage à terme échu, chaque année à la date du ou selon l'échéancier ci-dessous

- pour les bâtiments d'habitation, le
- pour les bâtiments d'exploitation, le
- pour les terres, le

Le premier paiement aura lieu le

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du code civil.

## **ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **1. usage et entretien des lieux loués**

- a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
- b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.
- c) Seules 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, sont à la charge du preneur.
- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vérate, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.
- f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.
- g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.
- i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.
- j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou tailles des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de

### **2. assurance et impôts**

- a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre tous les risques locatifs, le tout auprès d'un organisme notablement solvable et présentera une attestation d'assurance au bailleur si celui-ci le requiert.
- b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.  
Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

## **ARTICLE 11 - AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE**

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 du code rural et de la pêche maritime.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

**ARTICLE 12 - DECLARATIONS – INFORMATIONS**

**Zones particulières définies par le Code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

**ARTICLE 13 - CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....

**ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du code rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le bailleur

« lu et approuvé »

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »

<b>CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME VITICOLE</b>
--

**LES SOUSSIGNES :**

D'une part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Domicilié

Agissant en tant que bailleur

Et d'autre part,

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Exploitant agricole

Domicilié

Agissant en tant que preneur,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

Le bailleur déclare être pleinement propriétaire des biens présentement loués.

**Article 1 : CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, au jour de la signature du présent contrat, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ                    en nature de

**Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.**

**Article 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en la(les) commune(s) de

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové de ladite(lesdites) commune(s) sous les identifiants suivants :

Commune	Section	n°	Lieu dit	Contenance	Nature

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de **ha ares ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur

.....  
(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

Un plan est joint en annexe 1 du présent bail.

### **Article 3 : ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

### **Article 4 : DUREE DU BAIL**

Le bail est fait pour neuf années entières et consécutives, à compter du \_\_\_\_\_ pour prendre fin le \_\_\_\_\_  
sauf renouvellement ou résiliation.

### **Article 5 : RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Dans les conditions de l'article L 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même, ou en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

### **Article 6 : FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

### **Article 7 : RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application f(un plan d'urbanisme ou d'un document local d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un ou plusieurs membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

## Article 8 : TRANSMISSION DU BAIL

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées au I, à vocation principalement agricole dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

La demande d'accord préalable doit être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

## Article 9 : FERMAGE

### 1. Montant du fermage

#### a) Bâtiment d'habitation

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de euros.

Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles, l'indice de référence étant celui du trimestre de l'année , soit

#### b) Bâtiment d'exploitation

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles. L'indice de référence est de

#### c) terres

Conformément à l'article L. 411-11 du Code Rural et de la pêche maritime, le fermage, est conventionnellement arrêté à hl / ha / an, soit, pour les terres désignées à l'article 1 du présent contrat d'une superficie de ha a ca, une quantité de hl /an au prix de l'hectolitre fermage de l'arrêté préfectoral annuel de Savoie, référencée : (exemple AOP Savoie Apremont ou vin rouge autre que AOP) .

Pour les loyers payables entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 30 septembre (*préciser l'année*), le prix de cette denrée de référence est égal à euros / hl / an ce qui donne un loyer annuel actuel égal à euros.

Le fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation du prix de l'hectolitre fermage viticole repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles .

### 2. Paiement du fermage

Le preneur devra payer le fermage à terme échu , chaque année à la date du ou selon l'échéancier ci-dessous

- pour les bâtiments d'habitation, le
- pour les bâtiments d'exploitation, le
- pour les terres, le

Le premier paiement aura lieu le

Le preneur pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

## **Article 10 : PLANTATIONS – REPLANTATIONS - COMPLANTATION**

### **1. Entretien**

Conformément à l'usage des lieux ou des techniques culturales nouvelles, le preneur maintiendra l'ensemble des plantations en bon état d'entretien.

### **2. Plantations nouvelles**

Pour les parcelles à planter, le preneur devra solliciter l'autorisation du bailleur.

Dans l'hypothèse d'un calcul d'indemnité au preneur sortant, la durée d'amortissement est fixée entre les parties à 25 ans à compter de l'entrée en production.

### **3. Replantations**

Le renouvellement du vignoble existant à la signature du bail sera à la charge du propriétaire (s'entend arrachage et plantation), y compris pour les ceps détruits par maladies réglementées (type flavescence) si cela représente plus de 20 % des ceps et sous réserve du respect des obligations en matière de traitement de ces maladies.

La répartition des travaux se fera de la façon suivante :

- Tous les plants et fournitures pour la plantation, le palissage (marquants, piquets, fils de fer ...) seront à la charge du bailleur.
- La main d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien cultural des trois premières années ainsi que tous les travaux et les apports culturaux jugés utiles par le preneur seront à sa charge.

Le montant du fermage des parcelles faisant l'objet d'une replantation sera le barème des terrains viticoles nus de l'arrachage jusqu'à l'entrée en production. Un avenant devra préciser ces modalités.

### **4. Complantation**

Concernant la complantation : pour les vignes en état normal d'entretien et d'exploitation qui consiste au remplacement pied par pied des ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie, le preneur aura à sa charge exclusive les frais de complantation (plants, main d'œuvre, piquets, fumure...) sur une durée à compter de la date de plantation de 25 ans hormis pour le Gamay : 20 ans et la Mondeuse : 30 ans.

Dans la limite faite à l'état des lieux.

Au-delà de ces durées, l'entretien n'est plus de l'entretien courant.

### **5. Surgreffage**

Pour les parcelles concernées, le preneur devra solliciter l'autorisation du bailleur.

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

Les deux parties peuvent se mettre d'accord à l'amiable sur un loyer minoré, pour une durée à convenir entre les parties.

## **Article 11: CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **1. Usage et entretien des lieux loués**

a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

b) Le preneur s'engage à réaliser les traitements obligatoires liés aux maladies réglementées

c) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis mobilier, bétail et de matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

d) Seules 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, sont à la charge du preneur.

e) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.

f) Le preneur jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra

la lutte contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.

g) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.

h) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

i) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.

j) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

k) L'affouage du preneur est limité au feuillerin d'usage (tonte des haies ou taille des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de

## **2. Assurance et impôts**

a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au bailleur si celui-ci le requiert.

b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du Code Rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.

c) Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférentes aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

## **Article 12 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE**

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L. 411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **Article 13 : ACCESSION**

Détailler le type d'accession : compte tenu des questions fiscales et des engagements liés à certaines aides, il convient aux deux parties de s'entendre sur le type d'accession à retenir dans le présent contrat. Se reporter à l'annexe du présent contrat type qui détaille les différents types d'accession

## **Article 14 : DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **1. Communication de l'état sanitaire des parcelles louées**

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur, avant la signature du présent contrat, et dans la mesure où il en dispose, les trois derniers rapports annuels de la FREDON relatifs au bien objet du présent contrat.

Le preneur s'engage à transmettre au bailleur chaque année et à compter de la signature du présent contrat, le rapport annuel de la FREDON qui constateront l'état sanitaire du bien loué.

## **2. Zones particulières définies par le Code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

### **Article 15 : CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....

### **Article 16: ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner..... Comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le bailleur

« lu et approuvé »

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »

**Cette annexe a pour objectif de détailler les types d'accession pour permettre aux parties de compléter l'article X Accession.**

1) Accession immédiate

Conformément aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code civil, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué au fur et à mesure de leur réalisation.

***[Il est également possible de prévoir expressément que les plantations nouvelles réalisées par le preneur sur les biens loués resteront sa propriété jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements successifs. Toutefois, concernant les plantations, il s'agit alors de la constitution d'un droit de superficie soumise comme telle à publicité foncière. Le bail doit alors être notarié.]***

2) Accession différée

Par dérogation aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code civil, les parties conviennent que le bailleur n'accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué qu'à la fin du bail et de ses renouvellements successifs et ce, quelle qu'en soit la cause.

Le preneur pourra arracher les vignes ainsi plantées mais à charge pour lui de les replanter à l'identique. Il s'oblige à souscrire toutes les déclarations et à solliciter toutes les autorisations administratives requises pour ce faire.

La charge d'assurer la qualité et la permanence des plantations ainsi réalisées incombera en totalité au preneur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

3) Renonciation à accession par le bailleur

Par dérogation aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du Code civil, le bailleur déclare renoncer au droit d'accession à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué par le preneur.

La charge d'assurer la qualité et la permanence des plantations ainsi réalisées incombera en totalité au preneur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

En outre, le preneur s'oblige à arracher à ses frais les plantations ainsi réalisées à la fin du bail ou de ses renouvellements successifs quelle qu'en soit la cause, et à restituer les biens loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance.

<b>CONVENTION PLURIANNUELLE-TYPE DE PATURAGE EN ALPAGE</b>
--

**LES SOUSSIGNES :**

d'une part

.....

agissant en qualité de propriétaire,

et, d'autre part

.....

agissant en qualité de locataire,

A été arrêté d'un commun accord la présente convention pluriannuelle pour les locations d'alpages, conformément aux dispositions de la loi N°72-12 du 03 janvier 1972, modifiée par la loi 85-30 du 09 janvier 1985.

La présente convention n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du code civil et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux conventions pluriannuelles de pâturage en Haute-Savoie. Par conséquent, le locataire ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut du fermage, ni faire valoir le droit de préemption.

*Nota Bene : Dans le cas particulier de convention pluriannuelle sur des territoires relevant du régime forestier et dans le cas d'associations foncières pastorales autorisées, la convention est signée entre le gestionnaire des terrains (Association foncière pastorale autorisée ou Office National des Forêts) et le locataire.*

**ARTICLE 1 - OBJET ET DESIGNATION**

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de location de l'alpage dont la désignation cadastrale suit :

soit une surface cadastrale de                      ha, dont une surface utilisable de                      ha à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent reconnaître et accepter.

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable

Liste des bâtiments loués et usages :

dénomination des bâtiments	usage convenu

Il est rappelé l'obligation pour le propriétaire de porter à la connaissance du locataire, des informations relatives aux risques et notamment en vertu de l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques.

## **ARTICLE 2 - MODE D'EXPLOITATION**

Les parties conviennent que le mode principal d'exploitation sera le suivant :

		<b>effectif prévisionnel</b>
Vaches	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Génisses	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Ovins	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Caprins	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	
Autres (à préciser)	<b>autorisé – non autorisé (1)</b>	

Traite : OUI - NON

Transformation des produits : OUI - NON

## **ARTICLE 3 – ETATS DES LIEUX ANNUELS**

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. **Une cartographie détaillée et des photos seront joints à l'état des lieux.**

Compte tenu de la particularité de l'utilisation non continue de l'alpage et de ses bâtiments, un état des lieux contradictoire sera établi dans le mois précédent l'entrée en jouissance du preneur et dans le mois suivant la sortie de ce dernier. Ces états des lieux seront établis contradictoirement et à l'amiable, ils feront l'objet d'un compte rendu et pourront faire l'objet d'une contre visite en cas de points litigieux.

Chaque état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments, le degré d'entretien de ces derniers, l'état des pâturages ainsi que la présence éventuelle et l'état des matériels appartenant au preneur.

Le bailleur et le preneur se mettront d'accord à l'amiable pour fixer les dates de ces états des lieux qui devront se dérouler au printemps entre le \_\_\_\_\_ et le \_\_\_\_\_ et à l'automne, entre le \_\_\_\_\_ et le \_\_\_\_\_ de chaque année.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

## **ARTICLE 4 – CONTROLE DES STRUCTURES**

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

## **ARTICLE 5 - DUREE-**

La présente convention est consentie pour une durée de .....saisons d'alpages consécutives à compter du 1er mai 20..

Une saison d'alpage (ou estive) s'entend du 1er mai au 30 octobre.

## **ARTICLE 6 – RENOUVELLEMENT**

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions précisées à l'article 11 résiliation, le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction par période de trois estives.

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

*Mentions facultatives : les deux parties peuvent s'entendre sur les conditions de non renouvellement de la présente convention. Dans ce cas, les parties peuvent inscrire : le non-respect d'une ou plusieurs clauses convenues dans la convention et listées ci-après pourront conduire au non renouvellement de la présente convention*

**6.1 - modes d'exploitation :**

Type de cheptel à considérer par catégorie et non en UGB	fourchette nombre de têtes d'animaux	
	mini	maxi
Vaches laitières		
Génisses		
Bovins allaitants		
Chèvres		
Ovins allaitants		
Brebis laitières		
Anes, mules, chevaux		

En cours de contrat, les parties peuvent convenir d'un commun accord d'un changement de mode d'exploitation : un avenant à la convention sera signé en ce sens.

**6.2 - usage convenu des bâtiments (à détailler) :**

Logement :

- étable, chèvrerie, bergerie, porcherie :
- fabrication fromagère :
- accueil du public (il est rappelé qu'il n'y a pas de création de fonds de commerce)

**6.3 - entretien général de l'alpage :**

Se référer aux obligations décrites à l'article 7.

Le bailleur devra signifier lors des visites annuelles les défauts d'entretien et justifier d'un défaut répété : photos, constats datés avec témoin...

**6.4 - clauses particulières convenues :**

Se référer aux clauses décrites à l'article 14.

**6.5 - opposition au non renouvellement :**

Le bailleur peut également s'opposer au renouvellement, dans les mêmes conditions qu'énoncées ci-dessus, en cas de projet d'amélioration pastorale à l'échelle d'un territoire avec :

- engagement par un bailleur public (collectivité, AFP) d'une démarche globale coordonnée et avancée de réorganisation d'exploitation pastorale
- ou investissement prévu d'une collectivité amenant à un changement d'orientation technico-économique de l'alpage, générant une plus-value agricole.

**ARTICLE 7 - LOYER**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel pour les terres de..... € et pour les bâtiments de .....€, soit un loyer total de .....€ payable au domicile du propriétaire avant le ..... de chaque année.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral du ..... dans lequel l'indice est ..... Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Cependant, lorsque le propriétaire aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le locataire, le prix de location pourra être augmenté dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.

Cependant, lorsque le locataire, en accord avec le propriétaire, aura effectué à sa charge des travaux autres que les réparations locatives et le menu entretien, soit le prix de la location pourra être diminué, soit une indemnité sera due au locataire en fin de convention, selon des modalités à préciser.

Toutefois, le désaccord sur la nature ou le montant des travaux pastoraux neufs à entreprendre ne pourra en aucun cas constituer une clause de résiliation de la présente convention.

En cas de litige et avant toutes actions judiciaires, les parties s'engagent à rechercher une conciliation avec le concours de : ..... Cette conciliation ne suspend pas les délais de recours ou de prescription.

**ARTICLE 8 - CONDITIONS GENERALES**

**Obligations du propriétaire :**

Le propriétaire est tenu de garantir le locataire contre les vices cachés des bâtiments et aménagements sauf ceux portés à la connaissance du preneur ; à savoir :

- .....
- .....
- .....
- .....

Le propriétaire est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations des bâtiments  
Le paiement de l'impôt foncier est à sa charge exclusive.  
Le propriétaire conservera la charge de l'assurance générale des bâtiments loués.

**Obligations du locataire :**

le locataire ne pourra pas modifier le mode d'exploitation convenu à l'article 2, sans une information écrite préalable par envoi recommandé avec accusé réception,  
Le locataire est tenu d'user du fonds en bon père de famille soigneux et de bonne foi.

Le locataire maintiendra en bon état les chemins d'accès des biens loués, ainsi que les clôtures, les fossés ou rigoles existants.

Il entretiendra en bon état les locaux à usage d'habitation ou d'exploitation, les accès, les sources, assurera l'épandage des fumiers et le contrôle des plantes pouvant contribuer à la dégradation du fonds.

A la fin de la saison, il s'assurera de la vidange des canalisations, lavoirs et abreuvoirs, procédera à l'éventuel étayage de la charpente, à la fermeture des bâtiments et à tous travaux conformes aux usages.

Le locataire acquittera exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le propriétaire ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet. Il paiera en outre tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant normalement à l'exploitant.

Le locataire justifiera d'une assurance pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, notamment pour le risque locatif et les risques tenant à sa responsabilité civile pour les dégradations ou accidents de toutes sortes commis par les personnes, les animaux sous sa garde (ces questions sociales ne relèvent pas de la convention de pâturage mais du droit du travail).

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du propriétaire.

Le locataire s'opposera à toutes usurpations et, s'il en est victime préviendra le propriétaire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, à peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

**ARTICLE 9 - REGLEMENT SANITAIRE**

Le locataire sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental pour la totalité de l'activité pastorale.

**ARTICLE 10 - CHASSE ET TOURISME**

Le droit de chasse réservé au propriétaire ou à ses ayants droit laisse à l'exploitant un droit de chasser prévu par la loi qui lui restera personnellement inaccessibles.

Compte tenu de l'évolution que pourrait prendre le tourisme sur les alpages loués, le propriétaire se réserve le droit de reprendre certaines parcelles éventuellement nécessaires à l'implantation d'ouvrages appropriés. La réduction de la surface exploitable qui en résulterait ne devrait pas excéder 10 % de cette surface, que cette réduction s'opère en une ou plusieurs fois au cours du contrat.

Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation de l'alpage. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée et aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

Le propriétaire se réserve également le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement dans des conditions ne causant pas préjudice à l'exploitation pastorale.

Ceux conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention.

En particulier, le chalet de .....pourra être utilisé pour.....

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux, conformément à l'article 3, afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages éventuellement commis par les tierces personnes entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 30 avril de l'année suivante..

Avec l'accord du bailleur, le preneur pourra destiner tout ou partie des bâtiments à l'exercice d'une activité touristique ou de loisir pendant la saison d'alpage.

**ARTICLE 11 – CESSION / SOUS-LOCATION**

Le locataire ne pourra pas céder cette convention.

Il ne pourra pas non plus sous-louer, ni mettre à disposition les terres ou les bâtiments donnés en location, sauf autorisation préalable et écrite du propriétaire.

**ARTICLE 12 - RESILIATION**

**Résiliation par le propriétaire**

La présente convention peut être résiliée par le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois :

- pour le non-respect de la présente convention ;
- dans le cas où le locataire cause des dégâts sensibles à la forêt, au sol et équipements divers liés aux biens loués

Le bailleur peut également résilier de plein droit la convention pour :

- dissolution de la société
- défaut de paiement du loyer au terme annuel et passé un délai d'un mois suivant une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse.
- sous-location non convenue (cf. article 11 - Cession sous-location)

**Résiliation par le locataire**

La présente convention peut être résiliée par le locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de-trois mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure.

Avec un préavis de six mois avant le début de la saison de pâturage pour cause de départ en retraite

En cas de décès du locataire, les ayants droits informent le propriétaire, puis, les ayants-droits ont six mois pour résilier la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

**ARTICLE 13 - REGLEMENTATION**

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'Arrêté préfectoral du.....portant publication des conventions pluriannuelles de pâturage, les parties se référeront aux dispositions du code civil en matière de contrat de louage, aux lois, règlements et usages locaux en vigueur .

**ARTICLE 14 - CLAUSES DIVERSES EVENTUELLES**

- mode de conduite du troupeau
- accueil du public
- servitudes à préciser
- engagements particuliers liés au contexte

exemples :

- périmètres de protection des captages AEP et respect du règlement de ces périmètres portés à la connaissance du preneur
- prise en compte des milieux naturels (forestiers, aquatiques...) portés à la connaissance du preneur
- respect d'autres usages que pastoraux identifiés : chemins, domaine skiable, itinéraire de randonnée, chasse, exploitants forestiers...

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**ARTICLE 15 – ENREGISTREMENT**

La présente convention pourra être soumise à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Fait en ..... exemplaires

A ..... le .....

lu et et approuvé,

lu et et approuvé,

le propriétaire,

le locataire

## CONTRAT TYPE DE BAIL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

### *Préambule*

Le bail rural à clauses environnementales est une forme de bail rural prévu par la loi d'orientation agricole du 20 janvier 2006 et créé par décret du 8 mars 2007 n° 2007-326. Il vise à garantir des pratiques plus respectueuses de l'environnement sur les parcelles qu'il désigne.

Ce bail permet d'inscrire, dans la gestion d'un site, une liste limitative de pratiques culturales susceptibles de protéger l'environnement. Le bénéfice environnemental est supposé durable car le non respect par le (re)preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation. Il permet ainsi d'encourager les partenariats public-privés entre collectivités publiques et agriculteurs pour la protection de milieux, d'espèces et de ressources naturelles.

### **Le bail rural à caractère environnemental est prévu dans les cas suivants :**

- lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement ;
- pour tout bailleur et quel qu'en soit la localisation, pour maintenir des pratiques ou des infrastructures écologiques déjà en place ;
- pour des parcelles ayant fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document

### **Conditions relatives au zonage des surfaces :**

Les biens loués doivent être situés dans au moins l'une des zones citées ci-après :

- zones humides
- zones de rétention des crues
- zones de mobilité des cours d'eau
- terrains du Conservatoire du littoral
- réserve naturelle ou dans le périmètre de protection d'une réserve
- site classé ou inscrit
- site Nature 2000 ; MAE C
- périmètre de protection des captages d'eau potable
- zones soumises à un plan de prévention des risques naturels prévisibles

### **Conditions relatives aux clauses susceptibles d'être imposées dans ce bail :**

Selon l'article R 411-9-11-1 (créé par D. 2007-326, 8 mars 2007, modifié par D. 2015-591 du 1<sup>er</sup> juin 2015), les clauses susceptibles d'être insérées concernent :

- le non retournement des prairies ;
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementales ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la diversification de l'assolement ;
- la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- les techniques de travail du sol ;
- la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologiques.
- les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

# CONTRAT TYPE DE BAIL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

## LES SOUSSIGNES :

d'une part,

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que bailleur, ci-après désigné par « le bailleur »,

et, d'autre part,

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Exploitant agricole

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que preneur, ci-après désigné par « le preneur »

### **Caractère environnemental du présent contrat**

Préalablement à la convention objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit.

## *CHOISIR, selon le cas :*

### **1° Bail environnemental à raison de la personnalité du bailleur**

(code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 alinéa 3.2°) :

Le bailleur déclare, conformément à sa comparution ci-dessus, qu'il est une personne morale de droit public (*ou : association agréée de protection de l'environnement ; (ou : personne morale agréée « entreprise solidaire) ; (ou : fondation reconnue d'utilité publique) ; (ou : un fonds de dotation*). Par suite et conformément aux dispositions du deuxième paragraphe du troisième alinéa de l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime, à raison de sa qualité, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R 411-9-11-1 et suivants du code précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément.

### **2° Bail environnemental à raison de la situation des biens loués**

(code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 alinéa 3,3°) :

Le **bailleur** déclare que les biens ci-après désignés sont situés : dans une zone..... déterminée conformément aux dispositions de l'article L. 211-3, L 211-12, L 322-1, L 331-1 et 2, M 332-16, L 333-1, L 341-4 à 6, L 371-1 à 3, L 411-2, L 414-1 ou L562-1 du code de l'environnement ou de l'article L 114-1 du code rural et de la pêche maritime ou de l'article L 1321-2 du code de la santé publique, ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de..... en date du..... ci-annexé (annexe.....)

### **3° Bail environnemental visant à garantir le maintien de pratiques respectueuses de l'environnement, y compris le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 al. 3.1°)**

Le bailleur déclare que les parcelles ainsi concernées et grevées de telles clauses visant à une obligation garantissant le maintien des pratiques ou du taux précités sont désignées par les numéros..... section..... situées sur la (les) commune(s) de .....

Par suite et conformément aux dispositions du troisième paragraphe du troisième alinéa de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, à raison de la situation des biens loués, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R. 411-9-11-1 et suivants du code précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément (voir autres types de terrains au titre du code de l'environnement en annexe).

En tant que de besoin, le bailleur déclare que les présentes clauses particulières sont déterminantes de son consentement aux présentes, de telle sorte que si celles-ci n'avaient pas été acceptées par le preneur, il n'aurait pas contracté avec ce dernier.

Les parties déclarent que dans leur intention commune, le présent exposé préalable n'a qu'un caractère explicatif et non limitatif.

Cela exposé, il est passé à la convention objet du présent acte.

Le bailleur donne à ferme, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiée ou complétées par les stipulations du présent acte et en particulier par les clauses environnementales contenues à l'article 5 ci-après (**ou** : autre article) pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en les communes de

.....

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové desdites communes sous les identifiants suivants :

<b>commune</b>	<b>section</b>	<b>n° parcelle</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>nature réelle</b>	<b>superficie</b>

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de .....**ha**.....**a**.....**ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur .....

(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

#### **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

#### **ARTICLE 3 - CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ en nature de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

#### **ARTICLE 4 – PRATIQUES CULTURALES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT ET MAINTIEN D'UN TAUX MINIMAL D'INFRASTRUCTURES ECOLOGIQUES**

##### **Clauses environnementales**

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé ci-dessus, le bailleur entend imposer, à titre de condition impulsive et déterminante de son consentement, au preneur qui accepte, des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, telles que définies par les articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

**CHOISIR selon le cas :**

**1. Bail possible en raison de la personne du bailleur - préoccupations environnementales**

Les parties, et spécialement le bailleur déclarent, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-3 **II** du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques ci-après, répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation des biens présentement donnés à bail.

**Ou :**

**2. Bail possible en raison de la situation des parcelles**

**Document de gestion officielle**

Les parties, et spécialement le bailleur, déclarent, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-3 **I** du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques ci-après sont conformes au document de gestion officiel des biens présentement donnés à bail, dénommé.....

**3. Bail possible visant à garantir le maintien de pratiques respectueuses de l'environnement, y compris le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques**

Quels que soient le bailleur et la localisation des parcelles. Les parties, et spécialement le bailleur, déclarent, conformément aux dispositions de l'article R 411-9-11-2 du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques précitées et y compris le maintien d'un taux minimal tel que précité sont fixés en tenant compte des infrastructures répertoriées dans l'état des lieux initial ou de celles mises en oeuvre par le précédent exploitant.

**Pratiques imposées**

Les parties conviennent que les pratiques à suivre seront les suivantes :

**CHOISIR selon le cas :**

**1. Obligations de faire et éventuellement à titre accessoire de ne pas faire**

**1° Le preneur s'oblige** à créer, dans un délai de .....année(s) à compter du présent acte, des surfaces en herbe et ce à concurrence de .....hectares, le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir lesdites surfaces de manière à ce qu'elles demeurent toujours en herbe pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

La gestion de celle-ci sera effectuée par le preneur dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**2° Le preneur s'oblige** à effectuer sur les parcelles cadastrées section....., n° ....., la récolte des cultures dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**3° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section....., n° ....., lesquelles sont actuellement embroussaillées (**ou** : sont menacées par l'embroussaillage), à ouvrir celles-ci et ce conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir ladite ouverture et à lutter activement contre l'embroussaillage pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**4° Le preneur s'oblige** à mettre en défens les parcelles ou parties de parcelles cadastrées section....., n° .., le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

La mise en défens sera effectuée par les soins du preneur dans un délai de .... jours à compter du présent acte.

Elle consistera en l'implantation de clôtures présentant les caractéristiques suivantes :

**5° Le preneur s'oblige** à maintenir sur les parcelles cadastrées section .., n° .., pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, une couverture végétale du sol périodique / permanente en faveur des cultures annuelles ou pérennes.

**6° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., à planter des couverts et ce conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir lesdits couverts pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

L'entretien desdits couverts sera effectué dans les conditions et suivant les modalités ci-après :

**7° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., à diversifier l'assolement dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**8° Le preneur s'oblige à maintenir et à respecter les modalités d'entretien**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., haies, arbres isolés ou en alignement, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, talus, mares, fossés, terrasses ou murets et ce dans un délai de .. jours à compter du présent acte **ou** : le preneur s'oblige à planter des bosquets, arbres de telle(s) essence(s) : ..... et ce dans un délai de .. jours à compter du présent acte. Le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

**9° Le cas échéant**, le taux minimal de maintien d'infrastructures écologiques est limité à une ou plusieurs infrastructures choisies parmi celles répertoriées dans l'état des lieux et énoncées ci-après :

.....

**CHOISIR les éléments suivant la situation particulière :**

Le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°....).

Il déclare en outre faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation rendue nécessaire par ladite création et à en justifier au bailleur à première demande de ce dernier.

**AJOUTER éventuellement :**

**Le bailleur déclare** que sur les (**ou** : en limite des) parcelles cadastrées section .., n° ., existent un/une/des : haies, talus, bosquets, arbres, arbres isolés ou en alignement, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses ou murets. Ces éléments remarquables sont matérialisés sur le plan ci-annexé (annexe n°....), établi par les parties directement entre elles (**ou** : établi par M....., géomètre experte à....., le.....).

**Le preneur s'oblige** à entretenir, pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, lesdits éléments et à en assurer leur remplacement en cas de perte.

**POURSUIVRE ensuite :**

**9° Le preneur s'oblige** à travailler le sol des parcelles cadastrées section ....., n° ....., dans les conditions et suivants les modalités.....ci  
après : .....et ce pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**10° Le preneur s'oblige** à conduire les cultures **ou d'élevage** qu'il réalisera sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., en respectant de manière scrupuleuse le cahier des charges de l'agriculture biologique, imposé pour le type de culture **ou l'élevage** concerné et dont il déclare avoir parfaite connaissance. Il dispense le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

**11° Le preneur s'engage à mettre en oeuvre, sur les parcelles cadastrées section ..... n° ..... des pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.**

Cette obligation s'imposera au preneur pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**2. Obligations de ne pas faire ou de souffrir**

**1° Le preneur s'interdit**, pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs de retourner les prairies présentement affermées, lesquelles se trouvent sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., ce que le bailleur accepte.

**2° Le preneur s'interdit** totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, de réaliser sur les biens présentement loués des apports en fertilisant (**ajouter éventuellement** : à l'exception des apports annuels suivants ..... sur les parcelles cadastrées section ....., n° .....

**3° Le preneur s'interdit** pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, d'utiliser dans le cadre de l'exploitation des biens présentement loués, tout produit phytosanitaire de quelque nature que ce soit (**ajouter éventuellement** : à l'exception des produits suivants ..... sur les parcelles cadastrées section ....., n° ..... dans la limite de.....).

**4° Le preneur s'interdit** pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs d'irriguer, drainer ou d'implanter un assainissement sous quelque forme que ce soit, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ..... dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**AJOUTER éventuellement :**

Les parties déclarent que les niveaux d'eau des parcelles cadastrées section ....., n° ....., sont les suivants....., ainsi qu'il ressort de l'étude hydraulique ci-annexée (annexe n°...).

Le preneur s'interdit en conséquence de porter une atteinte par trop importante auxdits niveaux d'eau et à ce titre s'astreint à la gestion suivante :

## **ARTICLE 5 - RESPECT DES PRATIQUES CULTURALES – CONTROLE PAR LE BAILLEUR**

Le bailleur, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-4 du code rural et de la pêche maritime, aura annuellement la faculté de mandater un expert foncier et agricole répondant aux critères des articles L. 171-1 et suivants et R. 171-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à l'effet de contrôler le respect par le preneur des pratiques culturelles ci-dessus stipulées.

Le bailleur s'oblige :

- à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance, de la venue dudit expert ;

- à transmettre au preneur copie du rapport établi par l'expert et ce sans délais.

Les frais afférents audit expert seront à la charge exclusive du bailleur qui accepte.

## **ARTICLE 6 - DUREE DU BAIL**

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du \_\_\_\_\_ pour prendre fin le \_\_\_\_\_ sauf renouvellement ou résiliation.

## **ARTICLE 7 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

## **ARTICLE 8 - FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du code rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

## **ARTICLE 9 - RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et non respect des clauses environnementales.

Conformément à l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément à l'article L 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave dont la durée est supérieure à deux ans, l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même, et également lorsque le preneur se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein (L 411-58)

## **ARTICLE 10 - TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale à vocation principalement agricole dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire.

Selon l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour ou le décès est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le code rural et de la pêche maritime.

## **ARTICLE 11 - FERMAGE**

### **1. Montant du fermage**

#### **a) Bâtiment d'habitation**

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros.

Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre, l'indice de référence étant celui du \_\_\_\_\_ trimestre de l'année \_\_\_\_\_, soit

#### **b) Bâtiment d'exploitation et terres**

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros pour \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros pour \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de \_\_\_\_\_. Comme précisé dans l'arrêté préfectoral annuel des valeurs locatives, pour les baux à clauses environnementales, les minima arrêtés ne s'appliquent pas, conformément à l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, dernier alinéa.

Le bailleur et le preneur précisent que le montant du fermage tient compte des charges supplémentaires incombant au preneur et découlant des clauses environnementales contenues dans l'article \_\_\_\_ du présent acte (en application des articles L 411-11 et L 411-27 du code rural et de la pêche maritime).

### **2. Paiement du fermage**

Le preneur devra payer le fermage à terme échu, chaque année à la date du \_\_\_\_\_ ou selon l'échéancier ci-dessous

- pour les bâtiments d'habitation, le
- pour les bâtiments d'exploitation, le
- pour les terres, le

Le premier paiement aura lieu le

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du code civil.

## **ARTICLE 12 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **1. Usage et entretien des lieux loués**

a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

c) Seules 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, sont à la charge du preneur.

d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.

e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte

contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.

f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.

g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.

i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou taille des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de .....

## **2. Assurance et impôts**

a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre tous les risques locatifs, le tout auprès d'un organisme notablement solvable et présentera une attestation d'assurance au bailleur si celui-ci le requiert.

b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.

Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

## **ARTICLE 13 - AMELIORATIONS- AUTORISATION – INDEMNITE**

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime. La demande doit être adressée au bailleur dans les douze mois à compter de la date de fin du bail, à peine de forclusion.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **ARTICLE 14 - DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **Zones particulières définies par le code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 15 - CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**ARTICLE 16 - ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent contrat pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du code rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

le Bailleur

« lu et approuvé »