

CONTRAT-TYPE DE BAIL À MÉTAYAGE
(Arrêté Préfectoral N° DDTM-SEA-2021-021 du 30 novembre 2021)

Conformément à l'article L. 411-4 alinéa 2, les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux. La date d'effet de ces baux est fixée par les usages locaux ou à défaut, par la date de début de la période culturale précédant le premier paiement du fermage.

Rappel : Les professionnels agricoles doivent avoir un N°SIRET actif auprès du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre d'Agriculture du Gard.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Les rapports entre bailleurs et preneurs sont réglés, dans le département du Gard, suivant le « CONTRAT-TYPE », ci-après, dont les modalités feront foi à défaut de bail écrit, notarié ou de contrat sous-seing privé.

Par-devant Me _____

Ou Entre les soussignés :

1. Monsieur (nom, prénom) _____ né le _____ à _____
2. ou Monsieur et Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ né le _____ à _____, mariés le _____ à _____ sous le régime matrimonial _____
3. ou Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ née le _____ à _____
4. ou Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____ et Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____, ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité en date du (date), lequel a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du Tribunal d'Instance de (lieu) _____
5. ou Société (dénomination et siège) _____

légalement représentée par son gérant M _____ né le _____ à _____ bailleur(s), nu(s)-propriétaire(s)/usufruitier(s) demeurant à (adresse personnelle précise) _____ en s'obligeant

solidairement entre eux, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complémentées éventuellement par les stipulations du présent acte,

ci-après dénommé(s) « le(s) bailleur(s) » d'une part,

ET,

1. Monsieur (nom, prénom) _____ né le _____ à _____
2. ou Monsieur et Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ né le _____ à _____, mariés le _____ à _____ sous le régime matrimonial _____
3. ou Madame (pour les femmes mariées, nom de jeune fille et nom d'épouse) _____ née le _____ à _____
4. ou Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____ et Nom, prénom _____ né(e) le _____ à _____, ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité en date du (date), lequel a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du Tribunal d'Instance de (lieu) _____

5. ou Société (dénomination et siège) _____ légalement représentée par son gérant M _____ né le _____ à _____

exploitant agricole, demeurant à (adresse personnelle précise) _____ s'obligeant

solidairement entre eux, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complémentées éventuellement par les stipulations du présent acte, et déclarant qu'il n'exploite pas d'autres terres ou qu'il exploite déjà des terres totalisant une superficie de ____Ha ____a ____ca, et qu'il s'engage, sous peine de résiliation du bail, à informer le bailleur de tout changement intervenu à ce sujet, conformément à l'article L. 331-6 du

Code Rural. De plus, conformément à l'article L. 331-1 et suivants du Code Rural, le preneur doit obtenir l'autorisation d'exploiter préalablement à la signature du bail (copie jointe).

ci-après dénommé(s) « le(s) preneur(s) » d'autre part,

Il a été conclu un bail à métayage portant sur des immeubles désignés à l'article 2 ci-dessous aux charges et conditions suivantes :

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DE L'EXPLOITATION

Sur la commune de _____, le bailleur donne à bail à métayage au preneur qui accepte l'exploitation agricole avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, telle qu'elle est actuellement bien connue du preneur, ainsi qu'il le déclare, pour l'avoir visitée en vue des présentes, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

Ladite propriété est inscrite au cadastre de la ou des communes de _____ pour une contenance totale de _____ hectares _____ ares _____ centiares, tel que l'extrait de la matrice cadastrale que lui a remis le bailleur le certifie, et ainsi répartie :

Commune de _____ :

	Section	Numéro	Lieu-dit	Superficie cadastrale	Nature et classe	Observations particulières (1)
Bâtiments d'habitation						
Bâtiments d'exploitation						
Parcelles de terres						

(1) Mentionner la superficie cadastrale et celle réellement exploitée. Pour les cultures viticoles, faire un rapprochement des surfaces déclarées auprès du Service Viticole de la DGCCRF.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens ci-dessus désignés sont destinés aux cultures suivantes, à savoir :
(Préciser le type de culture qui sera effectué par le preneur).

ARTICLE 4 – ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux, établi par les parties le (jour, mois, année) _____, et précisant notamment le plan d'assolement prévu, est annexé au présent bail.

Il doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède ou dans le mois qui suit l'entrée en jouissance.

Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et

leur degré d'entretien. À défaut d'état des lieux, et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en état moyen d'exploitation.

ARTICLE 5 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du (*indiquer les jour, mois et année en toutes lettres*) _____ pour finir après la levée de la récolte de l'année _____.

ARTICLE 6 – REPRISE PAR LE BAILLEUR – RENOUVELLEMENT DU BAIL

Paragraphe I – Reprise en cours ou en fin de bail

1. Reprise en cours de bail

a) Aucune reprise n'est possible au cours du premier bail. A partir du premier renouvellement le bailleur a le droit de reprendre le bien loué à l'expiration de la sixième année, au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, si cette clause de reprise figure expressément dans le bail.

Rayer la mention inutile suivante :

* *Le bailleur entend exercer son droit de reprise sexennale.*

* *Le bailleur n'entend pas exercer son droit de reprise sexennale.*

b) Toutefois, le bailleur majeur, ou mineur émancipé peut également reprendre le bien, loué à l'expiration de chaque période triennale, même pendant le premier bail, si ce bail a été consenti ou renouvelé au cours de la minorité par le représentant légal du mineur et si cette clause figure expressément dans le bail.

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

d) En cas de mutation de la propriété au profit des descendants du bailleur, ceux-ci continuent à bénéficier, en cours de bail des clauses de reprise.

2. Reprise en fin de bail

À l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, pourra exercer son droit de reprise accordé par le Code Rural, notamment par ses articles L. 411-62, L. 411-64 et L. 411-67. En vertu de l'article L. 411-57, le bailleur pourra reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison ou d'adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue, et ce, pour son seul usage ou celui d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclus.

Selon l'article L.411-58, le bailleur pourra, à l'expiration des neuf années prévues à l'article 3 ci-dessus, refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Exceptions

a. Age de la retraite du bénéficiaire de la reprise

Aux termes de l'article L. 411-64, le droit de reprise en cours et en fin de bail, ne pourra être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit pour le bénéficiaire du droit de reprise de constituer une exploitation de subsistance, ayant une superficie au plus égale à la surface fixée à l'article L. 732-39 alinéa 6 du Code Rural.

b. Réglementation du Contrôle des Structures

Aux termes de l'article L. 331-1 et suivants, si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà un autre bien, la reprise ne pourra être accordée que sous réserve de l'application des dispositions relatives au Contrôle des Structures prévues au Titre III du Livre III du Code Rural.

Paragraphe II – Obligations du bénéficiaire de la reprise

En vertu de l'article L. 411-59 du Code Rural, le bénéficiaire de la reprise devra, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans.

Il ne pourra se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devra participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il devra posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe. Il devra aussi répondre aussi aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle visées à l'article L. 331-3.

Selon l'article L. 411-66, si le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions ci-dessus ou n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, ce dernier a droit soit au maintien dans les lieux, soit à la réintégration ou à la reprise de la jouissance des parcelles, avec ou sans dommages et intérêts.

Paragraphe III – Formalités de la reprise

Conformément à l'article L. 411-47 du Code Rural, le refus du renouvellement du bail, par le bailleur doit être notifié au moins dix-huit mois avant son expiration, par exploit d'huissier. En vertu de l'article L. 411-6 du code Rural, le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance, par exploit d'huissier. L'époux qui n'a pas donné son consentement aux actes précités peut en demander l'annulation dans l'année qui suit le jour où il en a eu connaissance.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur,
- indiquer les nom, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires possibles, ainsi que l'habitation que le bénéficiaire devra occuper après la reprise, si celui-ci n'envisage pas d'habiter les bâtiments du bien repris,
- reproduire le texte suivant :

« Sous peine de forclusion, ce congé peut être déféré par le preneur au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de quatre mois à dater de sa réception ou de l'affichage de la composition du Tribunal Paritaire compétent. Cette forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions ci-dessus exigées à peine de nullité ».

L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

Paragraphe IV – Renouvellement du bail

À défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf convention contraire, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du précédent bail. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail. Le preneur bénéficiant du renouvellement de son bail, doit réunir les mêmes conditions d'habitation et d'exploitation que celles imposées au bailleur exerçant le droit de reprise.

Exception : âge de la retraite du preneur

Conformément à l'article L. 411-64, le bailleur pourra :

- a. Refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite au cours du bail.
- b. Limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra ledit âge, retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Dans ces deux cas, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par voie d'huissier au moins dix-huit mois à l'avance.

ARTICLE 7 – RÉSILIATION

Paragraphe I – Résiliation par cas fortuit – Aux termes de l'article L. 417-9 du Code Rural, chacune des parties pourra demander la résiliation du présent bail, dès lors qu'en

raison des destructions subies par cas fortuit par les biens en faisant l'objet, l'équilibre économique de l'exploitation sera gravement compromis.

De plus, conformément à l'article L. 417-4 du Code Rural, si, en cours de bail, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuits, le preneur n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Paragraphe II – Résiliation du fait du bailleur – Aux termes de l'article L. 411-31 du Code Rural, sauf clause contraire, le bailleur ne pourra faire résilier le bail, que s'il justifie d'un des motifs suivants, définis par l'article L. 411-53 du Code Rural :

1. Deux défauts de paiement de la part de produits revenant au bailleur et ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance par lettre recommandée avec avis de réception. Cette mise en demeure devra, sous peine de nullité, rappeler les termes du présent paragraphe.
2. Les agissements du preneur, de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En toute hypothèse, les motifs sus-indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

En vertu de l'article L. 411-35 du Code Rural, la résiliation peut être demandée en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail.

De même, selon l'article L. 411-27 du Code Rural, si le preneur d'un fonds rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En outre, aux termes de l'article L. 411-32 du Code Rural, le bailleur peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols ou, s'il existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines, la résiliation exercée sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole ne pourra intervenir qu'avec l'autorisation du Préfet donnée après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux. Cette résiliation devra se faire selon les modalités prévues à l'article L. 411-32 du Code Rural.

Paragraphe III – Résiliation du fait du preneur – Aux termes de l'article L. 411-33 du Code Rural, la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les 5 cas suivants :

- Incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- Décès d'un ou plusieurs membres de la famille du preneur indispensable au travail de la ferme ; cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article L. 411-34 du Code Rural pour la continuation ou la résiliation du bail ;
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- Mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter en application des articles L. 311-1 et suivants du Code Rural ;
- En cas de retraite, si le preneur a atteint l'âge requis, il peut, par dérogation à l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date

à laquelle il aura atteint ledit âge. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

Dans tous les cas la résiliation, hors le cas du décès du preneur, ne peut avoir lieu que dans les conditions de l'article L. 411-33 alinéa 6.

Le preneur pourra également demander la résiliation du bail s'il peut invoquer l'un ou l'autre des articles L. 123-15, L. 411-30 ou L. 411-32 du Code Rural ou L. 213-10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 417-2 du Code Rural, le présent bail est résiliable tous les trois ans, à la demande du preneur, à charge pour lui d'en avertir le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*article R. 417-1 du Code Rural*) dix-huit mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Paragraphe IV – Résiliation conventionnelle – D'un commun accord, le bailleur et le preneur peuvent résilier, à tout moment et par écrit, le présent contrat qui les lie.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, et spécialement aux articles L. 417-1 et suivants dudit code, et aux conditions stipulées aux présentes que les parties s'obligent à respecter.

Paragraphe I – Direction de l'exploitation. Le preneur assumera seul la direction générale de l'exploitation et l'exécution du plan d'assolement arrêté entre les parties. Par suite, et notamment, il décidera seul du mode de culture, des méthodes de fertilisation, de traitement et de récolte. Le preneur dirigera seul le personnel qu'il emploiera. Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités sous réserve de respecter l'article L. 311-1 du Code Rural.

Toutefois, le bailleur disposera du droit de visiter les immeubles ci-dessus désignés, d'inspecter le cheptel pour vérifier leur état de culture et d'entretien et s'assurer du respect du plan d'assolement arrêté entre les parties.

Il ne pourra toutefois visiter les bâtiments, pour vérifier l'état du gros œuvre, qu'avec l'autorisation du preneur.

Paragraphe II – Jouissance. Le preneur jouira des biens loués, selon leur destination ci-dessus mentionnée, en bon père de famille et en cultivateur soigneux et actif, selon les méthodes de cultures rationnelles et avec des moyens de production adaptés aux modes de conduite qu'il aura choisis. Il ne devra commettre, ni souffrir, sans le signaler au bailleur qu'il y soit commis des dégâts ou des dégradations.

Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées, et préviendra le bailleur, immédiatement et par lettre recommandée avec avis de réception, de tout ce qui pourrait avoir lieu. La même obligation incombe au bailleur en ce qui concerne les modifications au fonds loué.

Paragraphe III – Cas fortuit. Conformément à l'article L. 417-4 du Code Rural, la perte de récolte par cas fortuit, qu'elle soit totale ou partielle, sera supportée par les parties dans les mêmes proportions que les fruits et les dépenses, et le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur de ce chef.

Le montant du dégrèvement fiscal prévu par l'article L. 411-24 dudit Code profitera aux parties dans les mêmes proportions que pour le partage des fruits, conformément à l'article L. 417-8 du Code Rural.

La destruction partielle des biens faisant l'objet du bail n'entraînera pas résiliation de celui-ci, sauf application de l'article L. 417-9 du Code Rural, ci-dessus visé à l'article 7 du présent contrat.

Paragraphe IV – Responsabilité. Le preneur demeurera seul responsable des dommages causés par les animaux ou le matériel dont il aura la garde, et par le personnel qu'il emploiera. Le bailleur restera responsable des dommages causés par la ruine des bâtiments, conformément aux dispositions de l'article 1386 du Code Civil.

Paragraphe V – Replantations. Conformément aux dispositions de l'article 1719-4° du Code Civil, le bailleur sera tenu d'assurer la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du bail. Il assumera donc seul le coût des replantations devenues nécessaires lorsque les vignes auront atteint l'âge maximum fixé par l'état des lieux.

Le remplacement des manquants excédant 5 % des pieds existant entrera dans l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations, sauf à démontrer que ledit pourcentage de manquants a été atteint par la faute du preneur. Le remplacement des manquants inférieurs ou égaux à 5 % sera supporté par le preneur, comme étant une charge d'entretien.

Le preneur conservera en outre à sa charge, les travaux restant à la charge exclusive de ce dernier, notamment l'entretien et, en cas de cultures pérennes, la production des trois premières années, les récoltes y afférentes étant alors acquises en totalité au preneur.

Paragraphe VI – Plantations nouvelles. Elles seront décidées d'un commun accord entre les parties, qui en détermineront par écrit les modalités. Le consentement écrit du bailleur sur lesdites modalités vaudra accord, au titre de l'article L. 411-73, I, 2° du Code Rural. Pour les vignes, cette autorisation écrite devra comporter les conditions sur lesquelles les parties se seront mises d'accord d'aliénation au profit du bailleur, moyennant l'indemnité de sortie selon les périodes d'amortissement prévues à l'article L. 411-69, ou l'arrachage à ses frais par le preneur en vue de la récupération de ses droits en fin de bail.

Lorsqu'elles seront effectuées par le bailleur, pour des parcelles comprenant de jeunes plantations ou destinées à en recevoir, l'application du montant du fermage pour ces plantations ne pourra se faire qu'après une période minimum entre la date de plantation et la date d'entrée en production normale établie comme suit dans les conditions actuelles de cultures :

- abricotiers :	7 ans	amandiers :	7 ans
- cerisiers :	7 ans	kiwis :	5 ans
- pêchers :	5 ans	pommiers :	5 ans
- poiriers :	7 ans	pruniers :	7 ans
- asperges :	4 ans	vignes :	3 ans

Pendant cette période, aucun loyer ne s'appliquera. Le preneur aura à sa charge, sans prétendre à aucun remboursement :

- le suivi des plantations,
- l'entretien des plantations et,
- l'exécution des divers travaux qui en découlent, notamment la taille de formation de la vigne, le palissage, les traitements.

Le coût des plantations nouvelles sera supporté par les parties dans les mêmes proportions que les dépenses communes, ainsi qu'il sera dit ci-après. Par suite, elles donneront lieu à application des articles L. 411-69 et suivants du Code Rural, relatifs aux indemnités d'amélioration dues au preneur sortant, proportionnellement à sa participation dans le financement des plantations nouvelles.

ARTICLE 9 – CESSIONS DU BAIL- SOUS-LOCATION - ADHÉSION A UNE SOCIÉTÉ - ÉCHANGE

Paragraphe I – Aux termes de l'article L. 411-35 du Code Rural, il est absolument interdit au preneur de céder ou de sous-louer, tout ou partie des biens loués, objet du présent bail, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation

ou des enfants ou petits enfants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Le preneur pourra toutefois, avec l'accord du bailleur sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre pour un usage de vacances ou de loisirs et pour une durée maximum de trois mois consécutifs. En cas de refus du bailleur, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire qui fixera éventuellement la part du produit de la sous-location à verser au bailleur.

Le bailleur pourra également autoriser le preneur à consentir des sous-locations de bâtiments à usage d'habitation.

Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit, fixant la part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties ainsi que les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail, dans les limites fixées par le barème national pour les bâtiments d'habitation.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Paragraphe II – Adhésion à une société – mise à disposition : Si le preneur souhaite mettre les biens faisant l'objet des présentes à la disposition d'une société à objet agricole dont il serait associé, il devra obtenir l'accord préalable et par écrit du bailleur, outre le respect des formalités prévues par l'article L. 411-37 du Code Rural ou par l'article L. 323-14 en cas de mise à disposition d'un GAEC. Le preneur, la société et le bailleur devront convenir préalablement de la manière dont il sera fait application au bien loué des règles propres au métayage, et notamment de la répartition des charges et des produits, conformément aux articles L. 417-10 et L. 323-14, alinéa 3 du Code Rural.

Paragraphe III – Apport du droit au bail – En vertu de l'article L. 411-38 du Code Rural, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une Société Civile d'Exploitation Agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel et préalable du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Paragraphe IV – Le preneur peut effectuer pendant la durée du bail **les échanges** ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ces échanges portent exclusivement sur la jouissance et ne s'exercent que dans les limites prévues à l'article L. 411-39 du Code Rural.

ARTICLE 10 – RÉPARTITION DES PRODUITS ET DES CHARGES

Paragraphe I – Partage des produits

Les produits, les primes et autres aides spécifiques à l'agriculture, des biens faisant l'objet du bail, seront répartis de la manière suivante, conformément à l'article L. 417-3 du Code Rural :

- **Le bailleur aura droit au tiers,**
- **Et le preneur aura droit aux deux autres tiers.**

Cette proportion devra être calculée sur l'ensemble des produits. En conséquence, le preneur ne peut être astreint, en sus de la part de produits revenant au bailleur, à aucune redevance, prestation ou service soit en nature, soit en argent, soit en travail, quelle qu'en soit la forme ou l'origine. Le propriétaire ne peut récupérer le montant par une modification des conditions du partage.

Paragraphe II – Répartition des dépenses

Le preneur conservera à sa charge les frais de main-d'œuvre. Les frais d'entretien des biens loués tels que les réparations locatives, le remplacement des fils, piquets et plants de vignes manquants. Il devra également, à ses frais, souscrire une assurance incendie concernant ses meubles et objets personnels et le risque locatif et de voisinage. Il assumera seul toutes les cotisations et impositions afférentes au personnel qu'il emploiera.

Le bailleur conservera à sa charge les grosses réparations, les replantations, ainsi qu'il a été dit, les primes d'assurance incendie des bâtiments pour le risque « propriétaire », et les impôts fonciers.

Toutefois, un cinquième de la taxe foncière et la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture, incombant au preneur, seront supportés par les parties dans les proportions ci-après mentionnées pour les dépenses communes.

Toutes les autres charges et dépenses nécessaires pour l'exploitation du bien loué seront dites « dépenses communes » et seront supportées par les parties dans les mêmes proportions que leur droit aux fruits soit :

- **un tiers incombant au bailleur,**
- **deux tiers incombant au preneur.**

Seront ainsi notamment portés au compte ci-après visé le coût de l'assurance des récoltes ou du bétail, les produits phytosanitaires, les engrais, semences, aliments pour animaux, carburants, frais de réparation ou de remplacement du matériel loué, charges d'amortissement du matériel et les frais de vinification facturés par la cave coopérative.

Au début de chaque année culturale, un état prévisionnel des dépenses sera établi par le preneur, et soumis à l'approbation du bailleur.

Le preneur sera tenu de présenter au bailleur, sur sa simple demande, les justificatifs de toutes les dépenses communes engagées par lui.

Paragraphe III – Comptes

Toutes les recettes et dépenses communes relatives à l'exploitation seront portées sur un registre tenu en double par le bailleur et le preneur. Les recettes seront encaissées, sauf en cas d'apport de la totalité de la récolte à une coopérative, et les dépenses communes payées par le preneur.

Le bailleur remboursera au preneur un tiers des dépenses communes effectuées par lui, au fur et à mesure, sur présentation des justificatifs correspondants.

Les comptes seront arrêtés et réglés à la fin de chaque année culturale et dans le délai de trois mois.

En matière viticole, le preneur ne peut établir qu'un compte provisoire de récolte. Le bailleur attendra le solde de la récolte concernée versé par la cave coopérative pour établir les comptes définitifs avec le preneur.

Le preneur rendra compte des recettes encaissées et des dépenses communes engagées par lui, il fournira au bailleur, sur sa simple demande, tous justificatifs des dites recettes et dépenses communes. Le premier compte d'exploitation comprendra, sur justificatifs, les dépenses et les frais engagés à ce jour par le bailleur concernant la récolte pendante.

Paragraphe IV – Règlement

D'un commun accord entre les parties, le preneur remettra au bailleur un tiers de la récolte en nature. Ladite remise en nature sera comptabilisée dans le compte d'exploitation ci-dessus visé.

A. cas général

D'un commun accord entre les parties les produits seront vendus par le preneur. Le produit des ventes figurera sous le titre « recettes » du compte d'exploitation ci-dessus visé.

B. cas d'une vinification en cave particulière

D'un commun accord entre les parties, le partage de la récolte aura lieu, après la définition des différents produits. Il donnera lieu à un règlement en nature.

C. cas d'une vinification en cave coopérative

D'un commun accord entre les parties, les produits seront apportés par le preneur à la cave coopérative de _____ dont chacune des parties est membre.

Les répartitions seront effectuées directement par la cave sur la valeur globale de la récolte, déduction faite des frais de vinification incombant à chacune des parties.

Les encaissements se feront selon le versement des acomptes payés par la cave coopérative. Les comptes définitifs seront établis après le versement du solde, de la récolte concernée, par la cave coopérative.

Paragraphe V – Compte de sortie

Dans les trois mois de la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, ou de sa conversion en bail à ferme, il devra être établi un compte de sortie.

Le preneur devra restituer au bailleur l'équivalent de tout ce qu'il a reçu, et notamment, en cas de bail à cheptel vif, un fonds de bétail analogue à celui fourni par le bailleur, conformément à l'article L. 417-13 du Code Rural. Toutefois, le preneur a la possibilité d'acquiescer au comptant le cheptel mort ou vif, en totalité ou en partie.

L'excédent sera partagé entre les parties dans les mêmes proportions que les produits, soit un tiers pour le bailleur et deux tiers pour le preneur, sauf ce qui va être dit concernant le cheptel vif.

Les règlements de comptes et restitutions ci-dessus visés devront être effectués dans le délai d'un an de la fin ou de la conversion du bail.

En vertu de l'article L. 417-7 du Code Rural, toute action résultant du bail se prescrit par cinq ans à partir de la sortie du preneur.

ARTICLE 11 – PRIVILÈGE

Le bailleur exercera le privilège de l'article 2332 du Code Civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au preneur, pour le paiement du reliquat de compte à rendre par celui-ci.

ARTICLE 12 – CHEPTEL

Accessoirement aux immeubles ci-dessus désignés, le bailleur, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, donne à bail à métayage au preneur, lequel accepte, le troupeau dont la désignation suit, pendant toute la durée du bail à métayage présentement consenti, et à charge par le preneur de laisser en fin de bail le même fonds de bétail que celui qu'il aura reçu.

Paragraphe I – Désignation du cheptel

Un fonds de bétail composé de (*indiquer ici l'état numératif, descriptif et estimatif des animaux remis, et l'annexer, dûment signé par les parties*) :

- __ vaches laitières de race _____ (*bretonne, limousine, normande, nivernaise*) sous poil _____ (*roux, roux taché de blanc, noir taché de blanc, blanc ...*) de _____ kilogrammes chacune, âgées de __ ans, estimées ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ génisses de plus de deux ans de race ____ estimées ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ veaux de race _____, estimés ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ taureaux de race _____, estimés ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ bœufs de race _____, estimés ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ moutons, dont : __ béliers de race _____, (*charolaise, vendéenne...*) âgés de _____, estimés ____ par tête, __ brebis de race _____ âgés de _____, estimés ____ par tête, agneaux de race ____ âgés de _____, estimés ____ par tête, ci ____ euros ;
- __ chèvres de race _____, (*alpine, poitevine ...*) âgées de _____ estimés ____ par tête, ci ____ euros ;

- ___ porcs de race ____, (devoc, piétrain ...) âgées de ____ estimés ___ par tête, ci ___ euros ;

Valeur totale _____ Euros (en lettres).

Le preneur se reconnaît en possession du fonds de cheptel ci-dessus désigné.

L'état numératif, descriptif et estimatif servira de base lors du règlement à intervenir au jour où le bail à cheptel prendra fin, ou au jour où le présent bail à métayage sera converti en bail à ferme, sans toutefois que la propriété du fonds de bétail soit transférée au preneur, conformément à l'article 1805 du Code Civil (*auquel renvoie expressément l'article 1830 dudit Code*).

Il sera établi un nouvel état numératif, descriptif et estimatif du fonds lors de la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, ou de sa conversion, soit d'un commun accord entre les parties, soit par un expert choisi d'un commun accord, soit à défaut d'accord, par un expert nommé par le Président du Tribunal d'Instance du siège de l'exploitation du preneur, saisi par la partie la plus diligente, la rémunération de l'expert étant partagée par moitié entre bailleur et preneur.

Paragraphe II – Conditions du bail à cheptel

Le présent bail à cheptel est soumis aux dispositions des articles 1800 et suivants du Code Civil, auxquels renvoie l'article L. 421-1 du Code Rural, et spécialement aux dispositions des articles 1827 à 1830 dudit Code.

1° Jouissance

Le preneur apportera les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel. Il gardera les bêtes, les nourrira, les logera, et les soignera à ses frais.

Il profitera seul des laitages, du fumier et du travail des animaux donnés à cheptel.

Les laines seront partagées par moitié chaque année, le bailleur devant être informé de la date de la tonte, au moins quinze jours à l'avance.

2° Vente des animaux

le preneur ne pourra disposer d'aucune bête du troupeau, soit du fonds, soit du croît, sans le consentement du bailleur.

De son côté le bailleur, bien que propriétaire des animaux, ne pourra pas non plus en disposer sans le consentement du preneur.

3° Perte de bétail

Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en sera pour le bailleur.

S'il n'en périt qu'une partie, la perte sera supportée en commun, d'après le prix de l'estimation originaire et celui de l'estimation à l'expiration du bail.

Le preneur ne sera tenu du cas fortuit que lorsqu'il aura été précédé d'une faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée. En cas de contestation, le preneur devra prouver le cas fortuit, et le bailleur devra prouver la faute qu'il impute au preneur.

Dans l'hypothèse où le preneur sera déchargé par le cas fortuit, il restera tenu de rendre compte des peaux des bêtes.

4° Restitution du cheptel

Partage du croît. À la fin du bail, ou lors de sa résolution le bailleur prélèvera des animaux de chaque espèce, de manière à obtenir un même fonds de bétail que celui qu'il a remis, notamment quant au nombre, à la race, à l'âge, au poids et à la qualité des bêtes.

En cas de conversion du présent bail à métayage en bail à ferme, le même fonds de bétail que celui initialement remis par le bailleur sera attaché au fonds loué.

Dans l'un et l'autre cas, l'excédent se partagera par moitié, en nature, entre le bailleur et le preneur.

ARTICLE 13 – CONVERSION

Conformément aux dispositions de l'article L. 417-11 du Code Rural, la conversion du présent bail à métayage en bail à ferme pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties, à partir de la troisième année du bail initial. La demande devra être faite

par exploit d'huissier, au moins douze mois avant la fin de l'année culturale où elle prendra effet.

Aux termes de l'article L. 417-15, la conversion prend effet le premier jour de l'année culturale suivant celle en cours à la date de la demande de conversion.

Si elle est acceptée par l'autre partie, une convention de conversion sera établie directement entre bailleur et preneur, fixant notamment le montant du fermage et ses conditions d'exigibilité, et établissant le compte de sortie du métayage. En matière viticole, ce compte sera provisoire, ainsi qu'il a été dit précédemment.

À défaut d'accord, le demandeur devra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 417-11, deuxième alinéa, du Code Rural, le tribunal devra, en fonction des intérêts en présence, ordonner la conversion si le bailleur n'entretient pas les bâtiments, s'il se refuse à participer aux investissements en cheptel ou en matériels indispensables à l'exploitation, si le preneur se trouve propriétaire de plus des deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ou lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'aura pas pu être assurée.

Aux termes de l'article L. 417-14 du Code Rural, le tribunal pourra limiter la conversion à une partie de l'exploitation, si le preneur en fait la demande, et si l'opération est justifiée d'un point de vue agricole.

Par ailleurs, la conversion ne pourra pas être refusée si elle est demandée par le preneur en place depuis au moins huit années.

Le tribunal fixera les charges et conditions du bail converti en cas de désaccord entre les parties.

Aux termes de l'article L. 417-12 du Code Rural, en ce qui concerne le cheptel vif ou mort, le preneur aura le choix entre les maintenir dans le bail converti, ou l'acquérir au comptant, en totalité ou en partie, selon les besoins de son exploitation.

À défaut d'accord entre les parties, le tribunal fixera le prix du bail afférent au cheptel, et/ou son prix d'acquisition au comptant.

Au cours du bail converti, le preneur pourra toujours, à son gré, acquérir au comptant tout ou partie du cheptel resté la propriété du bailleur ; les conditions du bail seront modifiées en conséquence.

ARTICLE 14 – DÉCLARATIONS

Paragraphe I – Contrôle des Structures

Le preneur déclare être en règle avec les dispositions des articles L. 331-1 et suivants du Code Rural relatifs au Contrôle des Structures des exploitations agricoles. Il doit notamment, conformément à l'article L.331-6 du Code Rural, faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite déjà.

Paragraphe II – Quotas laitiers

Le preneur déclare être en règle avec les dispositions relatives aux quotas laitiers.

Paragraphe III – Contraintes environnementales

Lorsque le preneur se propose d'entreprendre des travaux et si de telles opérations doivent améliorer les conditions de l'exploitation, l'ensemble de ces opérations devra respecter les dispositions législatives en vigueur sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la prévention des risques d'inondations liés à la suppression des talus, haies, rigoles et arbres. En cas d'épandage, fertilisation, amendement, le preneur effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées.

Ils tiendront compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de surfertilisation. Il veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol.

ARTICLE 15 – DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, en sa demeure sus-indiquée,
- Le preneur, au siège des biens faisant l'objet des présentes.

ARTICLE 16 – DROITS D'ENREGISTREMENT – FISCALITÉ - TVA

En cas d'enregistrement du bail, lequel n'est légalement plus obligatoire, ce dernier se fait au droit fixe de 25 Euros auprès de la Recette Locale des Impôts. Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge du (préciser bailleur ou preneur ou la part de chacun)_____.

Le bailleur peut déclarer vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du Code Général des Impôts. En conséquence le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette Locale.

Fait à _____, le _____, en trois exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties et un réservé pour l'enregistrement.

Après avoir apposé leurs signatures au bas de chaque page, les parties doivent faire précéder leur signature de la mention manuscrite « Bon pour accord ».

Nom et Prénom du Bailleur

Nom et Prénom du Preneur

ANNEXE : ÉTAT DES LIEUX AU (jour, mois, année)_____

Copie de l'**autorisation d'exploiter** délivrée par la DDTM du Gard

Copie de l'**extrait de la matrice cadastrale** remise par le bailleur