

**Annexe 1 à l'arrêté n°2024-0274 du 14/02/2024
relatif au contrat type départemental de bail rural**

PREAMBULE

Le bail type départemental est destiné à suppléer à l'absence de bail écrit ou à l'insuffisance de tout ou partie des conventions contenues dans un bail établi par écrit entre les parties.

Les droits et obligations du BAILLEUR et du PRENEUR sont régis par les dispositions du présent bail type et les dispositions du statut du fermage. En outre, pour tout ce qui n'aura pas été prévu au présent bail, les parties se réfèrent à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux usages locaux du Département du Cher.

Article 1 - DESIGNATION :

Le BAILLEUR loue au PRENEUR qui accepte, les biens dont la consistance et la désignation sont détaillées avec précision (référence cadastrale, lieu-dit, nature, surface...).

Remarque : le bailleur est l'usufruitier; toutefois, ce dernier ne peut conclure un bail qu'avec l'assentiment du ou des nupropriétaires.

Article 2 - DECLARATIONS :

Le BAILLEUR déclare :

- que les biens présentement loués sont libres de toute location ou autre engagement limitant la possibilité de conclure le bail,

- que, notamment, ils n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L 411-66 du Code Rural.

Il doit aussi informer le PRENEUR des servitudes éventuelles pesant sur le bien et des contraintes administratives (zone inondable ou NATURA 2000, par exemple).

Article 3 - ETAT DES LIEUX (art L 411-4 du Code Rural) :

Le PRENEUR prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le BAILLEUR, et sans autre garantie de contenance que celle indiquée au cadastre.

Il est précisé qu'en vertu de l'article L 411-4 du Code Rural un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs, dans les mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai, la partie la plus diligente peut alors établir ce document d'une manière unilatérale et le notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'autre partie dispose d'un délai de 2 mois pour faire toutes observations ou l'accepter, son silence valant acceptation.

Le BAILLEUR déclare **que les biens loués sont conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'à l'usage pour lesquels ils sont destinés.**

Selon l'article L 411-4 al 3 du Code Rural, cet état constate avec précision l'état des bâtiments et des terres et prés, leur degré d'entretien, les rendements moyens obtenus sur les terres au cours des 5 dernières années.

Article 4 - CONTRÔLE DES STRUCTURES (art L331-1 et suivants du code rural) :

Au regard de la réglementation relative au Contrôle des Structures des Exploitations Agricoles, résultant des articles L331-1 et suivants du Code Rural et spécialement en ce qui concerne le

département où sont situés les biens loués, du Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles du Cher, le PRENEUR déclare que la conclusion du présent bail :

- soit n'aboutit pas à une opération soumise à autorisation préalable d'exploiter en vertu de la réglementation précitée. Le PRENEUR est alors tenu d'en préciser les raisons.

- soit constitue une opération soumise à autorisation préalable. Le PRENEUR est alors tenu de fournir une copie de la décision préfectorale (autorisation individuelle donnée à titre personnel ou au nom de la société le cas échéant).

En outre, le PRENEUR déclare les surfaces qu'il exploite en dehors des biens compris au présent bail.

Article 5 – DUREE et DATE D'EFFET (art L 411-5 du Code Rural) :

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives. A défaut d'accord différent, la date de départ de la convention est fixée au 1er novembre.

Le preneur a l'entière disposition des biens objets des présentes à la date d'effet du bail.

Article 6 – FERMAGE et MODALITES de PAIEMENT :

a) Fermage des terres, bâtiments d'exploitation :

L'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 modifié, fixe la méthodologie permettant d'établir le fermage des terres et bâtiments d'exploitation. Le fermage des terres et des bâtiments d'exploitation s'inscrit dans les fourchettes de fermage de l'année de contractualisation et correspondant à la région naturelle dans laquelle les biens sont rattachés.

Il est payable à terme échu en une échéance, le 1er novembre de chaque année au domicile du BAILLEUR.

Le montant annuel du fermage est réactualisé chaque année selon la variation de l'indice départemental des fermages, arrêté par le Préfet selon le dispositif prévu par la loi.

Pour les cultures pérennes, dans l'hypothèse où les parties n'ont pas convenu du paiement du fermage en quantité de denrées, le montant du loyer sera automatiquement actualisé par application de l'indice départemental des fermages arrêté annuellement par le Préfet du département.

b) fermage de la maison d'habitation :

L'arrêté préfectoral du 25 septembre 2008 fixe la méthodologie permettant d'établir la valeur locative de la maison d'habitation.

Le loyer mensuel initial ainsi calculé devra être compris entre le minimum et le maximum qui seront fixés par l'arrêté préfectoral définissant les indices d'évolution et le montant des fermages de l'année de contractualisation.

Le loyer de la maison d'habitation, élément du fermage global, sera toutefois payable annuellement à terme échu à la même époque que le fermage des terres et des bâtiments.

Le loyer de la maison d'habitation sera actualisé annuellement au 1er novembre en fonction de l'Indice de Référence des Loyers du 1er trimestre de chaque année établie par Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Article 7 – RENOUVELLEMENT et REPRISE :

A défaut de congé, le présent bail est renouvelé par période de 9 ans dans les mêmes conditions, sauf accords ou décisions contraires, notamment sur le prix, pour lequel la mise à jour se fait au moment du renouvellement, selon les termes des articles L 411-46 et L 411-50 du Code rural.

Par application de l'article L 411-6 du Code rural, après le premier renouvellement, le BAILLEUR aura la possibilité de reprendre le bien loué à l'expiration de la sixième année, au profit de son conjoint, d'un partenaire d'un pacte civil de solidarité du bailleur participant à l'exploitation ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés pour exploitation personnelle. Dans cette hypothèse, le congé sera donné 24 mois avant la fin de la période sexennale.

A l'expiration du bail, le BAILLEUR peut exercer le droit de reprise accordé par le Code rural, s'il remplit les conditions requises, d'âge et de capacité professionnelle notamment. Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L 331-2 à L 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter (art L 411-59 al 3).

A cet effet, il adresse un congé de 18 mois avant le terme, par huissier et dans les formes prescrites selon le motif invoqué : reprise pour exploitation personnelle ou installation d'un conjoint ou d'un descendant ; en raison de l'âge de la retraite du PRENEUR, ou autres raisons prévues par la Loi.

Toutefois, le PRENEUR peut s'opposer à la reprise, par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, si lui-même ou un CO-PRENEUR se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Il s'opère alors une prolongation de plein droit du bail jusqu'à ce que le PRENEUR ait atteint cet âge (art L 411-58 al 2).

Si le BAILLEUR entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation il doit, de nouveau, donner congé dans les formes prévues à l'article L 411-47 du Code rural et dans les conditions de l'article L 411-58 du même code.

Le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail si le PRENEUR atteint l'âge retenu en matière d'assurance vieillesse au cours du bail, ou limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le PRENEUR atteindra cet âge. (Article L 411-64 du Code Rural).

Article 8 – CONDITIONS GENERALES :

Ce bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

a) Jouissance, droit de visite :

Le BAILLEUR s'engage à garantir au PRENEUR une jouissance paisible des biens loués sans aucune restriction d'aucune sorte.

Toutefois, le BAILLEUR pourra visiter les biens loués au moins une fois par an en prévenant par écrit le PRENEUR au moins 8 jours à l'avance ou les faire visiter dans les cas suivants :

- lorsque le PRENEUR aura notifié sa décision de résilier ou de renoncer au renouvellement du bail,
- lorsqu'un congé aura été donné en raison de l'âge du PRENEUR,
- lorsque le bail aura été résilié par décision de justice,
- lorsque les biens loués auront été mis en vente après que le BAILLEUR en ait averti par écrit le PRENEUR,
- lorsque le preneur notifiera une mise à disposition ou sollicitera une autorisation de cession de bail,
- lorsque des travaux devront être entrepris.

Le preneur jouit des immeubles en agriculteur soigneux, sans commettre ni souffrir dégâts et dégradations. Il veille au maintien du potentiel économique des biens loués. Il doit s'opposer à tous empiètements et toutes usurpations et doit prévenir sans délai le BAILLEUR s'il en constate, à peine d'en être tenu pour responsable.

b) Modification du bien loué :

Le PRENEUR ne peut faire aucun changement dans les biens loués sauf application :

· de l'article L 411-28 du Code Rural l'autorisant à effectuer, sous réserve de l'accord du BAILLEUR, la suppression, dans les limites du fonds loué, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, des talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation. L'absence d'opposition écrite formulée par le BAILLEUR, dans le délai de 2 mois à compter de la date d'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le PRENEUR vaut accord pour la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent.

· de l'article L 411-29 du même Code qui permet, sous condition d'information préalable du BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour améliorer les conditions de l'exploitation sous réserve du respect de la procédure prévue à l'article sus-visé de procéder, soit au retournement des parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe des parcelles de terre, soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus au bail.

· de l'article L 411-73 – I 1) du même Code, en ce qui concerne :

- les travaux relatifs à l'habitat, dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 et les textes pris pour son application,
- les travaux figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral,
- tous travaux autres que les productions hors sol et les plantations dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L 411-71 du dit Code, ne dépasse pas de plus de 6 ans la durée du bail.

Pour ces travaux visés à l'article L 411-73 – I 1), le PRENEUR est tenu d'informer son BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, 2 mois avant l'exécution des travaux. S'il entend s'y opposer, le BAILLEUR doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour faire apprécier les motifs.

Les travaux non prévus aux paragraphes précédents nécessitent une autorisation du BAILLEUR dans les conditions prévues à l'article L 411-73 du Code Rural. Celle-ci doit être sollicitée, au préalable, par le PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception. Le BAILLEUR dispose d'un délai de 2 mois pour répondre, son silence valant refus.

En cas de refus d'autorisation pour les travaux de plantation, construction d'un bâtiment hors sol ou d'une maison d'habitation, le PRENEUR peut saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux afin d'obtenir l'autorisation souhaitée.

Pour les autres travaux, le PRENEUR doit informer de son projet, en même temps que le BAILLEUR, le Comité Technique Départemental. En cas de refus d'autorisation, ce Comité peut être saisi pour donner un avis dans les 2 mois. Selon l'avis rendu, BAILLEUR ou PRENEUR pourront saisir le Tribunal Paritaire.

c) Entretien :

Le PRENEUR jouit de biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à leur nature.

Il entretient en bon état les chemins et passages d'accès au bien loué, ainsi que les clôtures de haies vives et artificielles, et les fossés nécessaires à l'écoulement des eaux naturelles et de drainage.

Haies :

Les haies vives sont coupées par le PRENEUR lorsqu'elles ne remplissent plus leur office ou qu'elles prennent un développement exagéré et au minimum tous les 15 ans. L'ébarbage et le râpage sont faits au moins tous les 3 ans.

Arbres :

Le PRENEUR procède à l'émondage des arbres étêtés, appelés têtards ou trognards, afin d'éviter un développement exagéré. Le produit de l'émondage lui appartient.

En revanche, il ne peut abattre aucun arbre sans l'accord du BAILLEUR.

Pour le remplacement des arbres morts, durant la durée du bail, les plants seront fournis par le BAILLEUR et le travail de plantation sera réalisé par le PRENEUR.

Le PRENEUR est tenu d'avertir le BAILLEUR du danger de chute ou de la chute des arbres morts ou vifs qui seront, alors, abattus et enlevés par les soins du BAILLEUR.

Ruisseaux :

Le PRENEUR doit entretenir les abreuvoirs et les ruisseaux en bon état. Il faucarde les ruisseaux et cours d'eau chaque année aux époques habituelles, le curage des cours d'eau restant à la charge du BAILLEUR.

Bâtiments :

Le PRENEUR entretient en bon état les bâtiments et sols des cours pendant la durée du bail. Il doit effectuer en temps voulu les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par un vice de construction ou de la matière, ni par force majeure.

Le BAILLEUR est tenu de faire toutes réparations nécessaires autres que locatives et en particulier celles affectant le gros oeuvre. Le PRENEUR doit aussitôt prévenir le BAILLEUR par écrit lorsque l'état des biens loués rendra nécessaire l'exécution de tels travaux.

Le PRENEUR souffre, sans indemnité ni diminution du fermage, et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 40 jours, toutes les réfections et réparations menues ou grosses nécessaires aux bâtiments loués.

Toutefois, la période de réalisation de ces travaux doit être arrêtée de manière à limiter les inconvénients supportés par le PRENEUR.

d) Chasse :

Le PRENEUR a le droit de chasser sur les biens loués. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1er janvier précédant chaque campagne de chasse.

Le BAILLEUR reste seul titulaire du droit de chasse, qu'il l'exerce lui-même, ou que la chasse soit louée ou abandonnée à une société de chasse. Le PRENEUR est tenu de se conformer au règlement de chasse et ne peut pratiquer la chasse que les jours où celle-ci est autorisée par la réglementation en vigueur.

Les titulaires du droit de chasse sont responsables des dégâts et dommages qu'ils peuvent causer aux récoltes, clôtures et chemins dans l'exercice de ce droit.

e) Impôts – Contributions :

Le PRENEUR acquitte exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le BAILLEUR ne puisse pas être inquiété ni recherché à ce sujet. En outre, en plus du fermage, il rembourse, au bailleur, sur justificatif, tous droits, taxes et cotisations lorsque ce dernier les aura acquittés en ses lieux et place ou qu'une part est due par le PRENEUR, et notamment :

- La moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture,

et à défaut d'accord entre les parties :

- le cinquième du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties ou non-bâties sauf autre disposition législative en vigueur.

Le tout majoré des frais de gestion de la fiscalité locale.

Le BAILLEUR doit reverser intégralement au PRENEUR le montant des dégrèvements conformément à l'article L 411-24 du Code Rural et d'autres textes législatifs notamment des articles 1586 et 1674-00 bis du Code Général des Impôts.

f) Travaux réalisés dans le cadre d'une collectivité ou d'un établissement public :

Lorsque des investissements entraînant une amélioration effective des conditions d'exploitation auront été exécutés par le BAILLEUR dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article L 156-36 du Code Rural, le montant du fermage en cours pourra être augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties.

g) Travaux réalisés par le BAILLEUR :

Si le BAILLEUR a réalisé en accord avec le PRENEUR des investissements au-delà de ses obligations légales, le fermage est augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes investies au taux au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressource des livrets de développement durable (ex CODEVI).

h) Assurances :

Le PRENEUR assure et tient constamment assurés contre l'incendie son mobilier personnel, le matériel de culture, le cheptel, et récoltes de l'exploitation, ainsi que les risques locatifs, pour une somme suffisante.

Le PRENEUR doit présenter l'attestation annuelle d'assurances des risques locatifs, pour une somme suffisante.

Le BAILLEUR est tenu d'assurer contre l'incendie et la tempête les bâtiments loués et d'en régler personnellement les primes ou cotisations.

i) Cas fortuits :

- En cas de sinistre provoqué par cas fortuit et affectant moins de la moitié de la récolte sur pied, le PRENEUR ne peut réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-dessus stipulé.
- Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.
- Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR est tenu, si le PRENEUR le demande, de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi visées, le BAILLEUR peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au PRENEUR une augmentation du prix du bail.

Dans le cas où le PRENEUR n'accepte pas l'augmentation proposée, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail.

- Dans le cas où le PRENEUR participe au financement des dépenses de reconstruction, il est fait application des dispositions des articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71. Si le bien n'est pas reconstruit, le PRENEUR peut demander la résiliation du bail.

j) Droits du conjoint coexploitant (art L 411-68 du Code Rural) :

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à l'exploitation agricole, l'époux titulaire du bail ne peut, sans l'accord exprès de son conjoint, accepter la résiliation, céder le bail ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement sans préjudice de l'application de l'article 217 du code civil. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

L'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation; l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à compter du jour où il en a eu connaissance.

k) Cession – Association au bail (art L411-35 du Code Rural) :

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au PRENEUR. Toutefois, et par exception, il peut, avec l'agrément préalable du BAILLEUR, ou à défaut l'autorisation du Tribunal Paritaire conformément aux dispositions de l'article L 411-35 du Code Rural :

- céder son droit au présent bail au conjoint ou au partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation, à ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou étant émancipés,
- associer à son bail en qualité de COPRENEUR, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants ayant atteint l'âge de la majorité.

l) Echange de jouissance :

Conformément à l'article L 411-39 et à l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990, le PRENEUR peut également procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation, à des échanges de jouissance ou des locations de parcelles dans la limite de 50 % du fonds loué et après information du BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception. Ce dernier, à défaut de s'y opposer et de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois, est réputé avoir accepté l'opération.

m) Apport et mise à disposition du bail :

Dispositions Générales

Le PRENEUR peut aussi, mais seulement avec l'autorisation préalable du BAILLEUR, faire apport de son droit au présent bail à une Société Civile d'Exploitation Agricole, ou une EARL ou à un Groupement de propriétaires ou d'exploitants. Aucun recours n'est possible contre le refus du BAILLEUR.

Il peut, à la condition d'en aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre à la disposition d'une société ayant un objet principalement agricole, dont il est membre, en qualité d'associé exploitant, tout ou partie des biens loués. Cet avis est adressé dans les deux mois suivant la mise à disposition.

Le PRENEUR reste seul titulaire du bail et doit continuer à se consacrer, de façon effective et permanente à l'exploitation du bien loué, conformément à l'article L 411-37.

Dispositions relatives à l'assolement en commun (Art L 411-39-1 du Code Rural) :

Pendant la durée du bail, le PRENEUR associé d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il a mis les terres prises à bail dans les conditions de l'article L. 411-37, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, peuvent procéder à un assolement en commun dans le cadre d'une société en participation, constituée entre personnes physiques ou morales, régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. L'assolement en commun exclut la mise à disposition des bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

Le PRENEUR ou la société informe le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception deux mois au moins avant la mise à disposition. Ce dernier, s'il entend s'opposer au projet d'assolement en commun doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. A défaut, il est réputé avoir accepté l'assolement en commun.

L'avis adressé au BAILLEUR mentionne le nom de la société et les parcelles mises à disposition et comprend les statuts de la société. Le PRENEUR avise le BAILLEUR dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre à disposition des parcelles louées ainsi que tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus.

Le défaut d'information du propriétaire peut être sanctionné par la résiliation du bail.

Le PRENEUR qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant 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.

n) Sous-location (art L 411-35 al 3 du Code Rural) :

Toute sous-location, même partielle, est interdite et constitue une cause de résiliation du bail. Toutefois, le PRENEUR peut être autorisé par le BAILLEUR ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire, à consentir des sous-locations temporaires pour un usage de vacances ou de loisirs ; chacune de celles-ci ne peut excéder une durée de 3 mois consécutifs. Le BAILLEUR est en droit, dans ce cas, de solliciter le reversement à son profit d'une part du produit de la sous-location dont le montant est déterminé d'un commun accord ou à défaut par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Les locaux à usage d'habitation pourront également faire l'objet d'une sous-location pour une plus grande période, mais dans la limite de durée du bail, dans les conditions fixées ci-après.

Un accord écrit du BAILLEUR doit être obtenu. Conformément aux dispositions de l'article L 411-35 du Code Rural, il précise les modalités de répartition du produit de la sous-location entre le BAILLEUR et le PRENEUR, les conditions de financement des éventuels travaux et les modalités de calcul des indemnités en fin de bail.

o) Décès du PRENEUR : sort du bail :

En présence d'un conjoint, d'un partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité, d'un ascendant ou d'un descendant ayant participé à l'exploitation

Le décès du PRENEUR ne met pas fin au bail, celui-ci continue au profit de son conjoint, du partenaire avec qui il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. A défaut, le bail peut être résilié par les ayants droit du PRENEUR ou par le BAILLEUR dans les conditions précisées au paragraphe 16.

En l'absence des personnes précitées

En cas de décès du PRENEUR ou de l'une des personnes éventuellement comprises sous cette appellation au cours du bail, le bail est transmis aux héritiers. Ceux-ci ont la possibilité de le résilier dans les conditions visées au paragraphe 16.

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail en cas de décès du PRENEUR ne laissant ni conjoint, ni partenaire d'un PACS, ni ascendants ou descendants participant à l'exploitation, ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. La demande du BAILLEUR doit intervenir dans les 6 mois suivant le décès.

La date d'effet est déterminée comme il est dit au troisième alinéa du point 16 A) ci-dessous.

p) Résiliation du bail :

La résiliation du bail peut intervenir à l'initiative du PRENEUR ou celle du BAILLEUR.

Par le PRENEUR :

Le PRENEUR, ou le cas échéant ses ayants droit, peuvent la demander dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, de lui-même ou d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme,
- décès de l'un ou de plusieurs membres de sa famille indispensables au travail de la ferme,
- acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même.
- Refus d'autorisation d'exploiter entraînant obligation du preneur de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du SDDS.

La date d'effet de la résiliation correspond à celle de la fin de l'année culturale en cours ou de la suivante, au choix du PRENEUR ou de ses ayants droit en cas de décès, lorsque l'événement motivant la résiliation intervient au moins 9 mois avant la fin de l'année culturale.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante. Le PRENEUR ou ses ayants droit doit faire part de son intention dans les 6 mois suivant l'événement visé au précédent alinéa.

Le PRENEUR a également la faculté de solliciter la résiliation du bail dans le cas où il atteint l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite vieillesse agricole, ou le cas échéant de préretraite. Cette résiliation ne peut intervenir qu'à la fin de l'une des périodes annuelles du bail et doit faire l'objet d'un congé donné par **lettre recommandée avec accusé de réception au moins 12 mois à l'avance**.

Par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR peut introduire une action en résiliation dans les situations suivantes (art L 411-31 du Code Rural) :

- lorsque 2 défauts de paiements de fermages (concernant une seule et même échéance ou plusieurs échéances différentes) ont persisté plus de 3 mois après mise en demeure,
- lorsque les agissements du PRENEUR sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fond et notamment en cas d'insuffisance de main d'oeuvre, nécessaire au besoin de l'exploitation,
- lorsque qu'il justifie d'un des motifs suivants (cession, sous-location ou apport de bail sans agrément du BAILLEUR, mise à disposition, échange ou assolement en commun sans information du BAILLEUR),
- le BAILLEUR, à condition de se conformer aux dispositions de l'article L 411-32 du Code Rural, peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée. A défaut d'accord amiable, la résiliation est notifiée au PRENEUR par acte d'huissier de justice et prend effet un an après cette notification.
- Le non-respect par le preneur des clauses environnementales prévues à l'art. L411-27.

q) Droit de reprise par le BAILLEUR

a) En dehors des cas de résiliation pouvant être invoqués comme motifs de non-renouvellement, le BAILLEUR peut reprendre les biens loués au terme du bail s'il entend exploiter lui-même le bien ou installer un conjoint, un partenaire d'un PACS ou un descendant dans les conditions de l'article L411-47 du code rural.

b) Le BAILLEUR peut également dans les conditions de l'article L 411-57 du code rural, demander la résiliation partielle du bail sur une surface maximum fixée par arrêté préfectoral (actuellement 4 000 m²) en vue de construire une maison d'habitation pour lui-même ou un membre de sa famille jusqu'au 3^o degré.

c) De la même façon, il peut reprendre un bâtiment, sis sur une surface inférieure ou égale à celle définie au paragraphe précédent, destiné à changer de destination si cela ne compromet pas l'exploitation du PRENEUR.

d) La résiliation partielle du bail peut être invoquée par le BAILLEUR sur une parcelle jouxtant ou attenante à une maison d'habitation dépourvue de dépendances foncières suffisantes.

Dans tous les cas, le congé est **adressé 18 mois avant l'échéance par huissier de justice**.

Le fermage est minoré à due proportion du fait de la reprise.

r) Sortie du PRENEUR :

Le PRENEUR doit, à la fin du bail, restituer les biens loués dans l'état constaté à l'entrée par l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications et améliorations régulièrement réalisées.

Les rapports entre le PRENEUR sortant et l'exploitant qui lui succèdera se règlent, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

Les indemnités, s'il en est dû, soit pour améliorations, soit pour les dégradations, sont déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles L 411-69 à L 411-72 du Code Rural.

La cession des améliorations, hormis le cas du bail cessible des art. L 418-1 et suivants du code rural, ne peut se faire entre fermier entrant et sortant, sauf en cas de cessions prévues à l'art. L411-75.

s) Frais et fiscalité :

Frais relatifs à l'état des lieux :

Les frais d'établissement de l'état des lieux sont, conformément à l'article 4, supportés moitié par le BAILLEUR, moitié par le PRENEUR.

Frais d'acte :

Les frais relatifs à l'établissement du bail sont supportés moitié par le BAILLEUR, moitié par le PRENEUR.

Fiscalité :

Les parties sont libres de présenter ou non volontairement le bail à l'enregistrement (art. 739 du C.G.I.).
Remarque : L'enregistrement donne date certaine à la convention.

Toutefois le bailleur peut décider de soumettre la présente location à la taxe sur la valeur ajoutée en qualité de bailleur.

Le preneur sera alors assujetti et s'y engage en qualité d'exploitant agricole, ce qu'il justifiera en adressant au bailleur son bulletin d'identification ou copie de sa dernière déclaration.

En conséquence le bail sera enregistré au droit fixe visé à l'article 739 du C.G.I. et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la recette compétente