

Modèle de bail rural

Identification des parties

D'une part,

Le bailleur,

Le Département du Bas-Rhin, agissant en qualité de propriétaire des biens et droits immobiliers objets du présent **bail**,

Ci-après dénommé « *le Bailleur* »,

Et, d'autre part,

Le preneur, (à adapter en fonction de la qualité du preneur)

1^{er} hypothèse : Si le preneur est un homme ou une femme comparant seul :

Monsieur ou Madame(prénoms, nom, nom de jeune fille), de nationalité, né le..... à demeurant à..... (adresse complète), exerçant la profession de,

OU

2^{ème} hypothèse : Si le preneur est un couple marié :

1^{er} situation : Un seul époux preneur :

Monsieur ou Madame(prénoms, nom, nom de jeune fille), de nationalité, né le..... à demeurant à..... (adresse complète), exerçant la profession de

Epoux (ou Epouse) de Monsieur ou Madame(prénoms, nom, nom de jeune fille), de nationalité, né le..... à demeurant à..... (adresse complète), exerçant la profession de

Mariés sous le régime de la communauté légale le, à la mairie de (ou Mariés sous le régime de aux termes d'un contrat de mariage passé devant Maître, notaire à, le préalable à leur union célébrée le à la mairie de)

2nd situation : Deux époux co-preneurs :

Monsieur ou Madame(prénoms, nom, nom de jeune fille), de nationalité, né le..... à exerçant la profession de

Monsieur ou Madame(prénoms, nom, nom de jeune fille), son épouse ou époux, de nationalité, né le..... à exerçant la profession de

Tous deux domiciliés à (adresse complète),

Mariés sous le régime de la communauté légale le, à la mairie de (ou Mariés sous le régime de aux termes d'un contrat de mariage passé devant Maître, notaire à, le préalable à leur union célébrée le à la mairie de)

OU

3^{ème} hypothèse : Si le preneur est une société ou un groupement agricole d'exploitation :

Le groupement dénommé, groupement agricole d'exploitation en commun au capital de euros, ayant son siège social à

Ledit groupement immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de, sous le numéro

Ledit groupement ayant pour numéro SIREN : <numéro>,

Exposé :

- contexte mesures compensatoires et type d'espèces ou d'habitat à préserver
- ou Gestion dans le cadre d'un Espace Naturel Sensible du département

Article 1 : Objet du bail

Le bailleur donne à bail à ferme conformément aux articles L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), en s'obligeant à l'intégralité des garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au preneur qui accepte : les biens et droits immobiliers et leurs accessoires meubles ou immeubles dont la désignation suit.

Article 2 : Désignation des biens loués

Un bien à usage agricole situé à

Le tout figurant au cadastre de la commune de sous les références suivantes :

Commune	section	n° parcelle	lieu-dit	superficie

Article 3 : Accès

Le bailleur déclare que l'ensemble immobilier ou l'îlot de terrains soumis au bail dispose d'un accès.

Article 4 : Etat des lieux

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

Conformément à l'article L411-4 du CRPM, en vue de permettre, le moment venu, la détermination des améliorations apportées par le preneur ou des dégradations subies par le fonds, les parties ont dressé contradictoirement et à frais communs, le, un état des lieux du bien loué.

Une copie de ce document est annexée, après mention et visa par le bailleur et le preneur.

Article 5 : Durée à bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter de la signature la plus tardive.

Article 6 : Renouvellement du bail de fermage

Sauf application des dispositions relatives :

- au droit au congé du preneur,
- au droit au non renouvellement du bailleur,
- à la résiliation du bail.

A l'arrivée de son terme le bail se renouvelle par périodes successives de neuf ans conformément aux dispositions de l'article L. 411-46 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du **bail** renouvelé sont identiques à celles de la location initiale ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau **bail**.

Par exception au paragraphe ci-dessus, pour les baux ruraux environnementaux, et en cas de besoin, des modifications peuvent être apportées sur le contenu des clauses environnementales. Dans ce cas, il appartient au bailleur d'informer le preneur de ces modifications.

En cas de départ en cours de bail de l'un des conjoints co preneurs ou de l'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité co preneurs, le droit au renouvellement bénéficie à celui qui est demeuré à la tête du fonds loué.

Article 7 : Droit au congé du preneur

Le preneur peut renoncer au renouvellement en adressant un congé au bailleur, au moins dix-huit mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à l'opération est requis ; à défaut le conjoint peut demander l'annulation de l'acte conclu au mépris de ses droits.

Article 8 : Droit au non renouvellement du bailleur

Conformément à l'article L415-11 du CRPM, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

Article 9 : Indemnité au preneur sortant

En cas de non renouvellement ou d'interruption du bail pour une raison quelconque, le preneur pourra prétendre, le cas échéant, à une indemnité pour les améliorations foncières ou culturelles, qu'il aura apportées au fonds. L'attribution de cette indemnité et son calcul s'effectueront conformément aux conditions et modalités fixées par les articles L 411-69 à L 411-76 du CRPM.

Article 10 : la résiliation du bail

Résiliation de plein droit

A la demande de l'une ou l'autre des parties, conformément à l'article 1741 du Code civil, le présent bail sera résilié de plein droit en cas de destruction intégrale de l'ensemble des biens loués par cas fortuit.

Résiliation par accord amiable

Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail d'un commun accord. Toutefois, si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, la transaction ne peut valablement être conclue qu'avec son agrément ; à défaut de consentement exprès, l'intéressé peut demander l'annulation de l'opération réalisée au mépris de ses droits.

Résiliation pour faute du preneur

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, conformément à l'article L. 411-31 du CRPM, le bailleur pourra mettre fin au bail pour les motifs suivants :

- deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure ;
- les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ; par exemple (sans que cette liste soit limitative) : si le preneur ne dispose pas de la main-d'œuvre ou du matériel nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- le non-respect par le preneur des clauses relatives aux pratiques culturales prévues par l'article L. 411-27 du CRPM et définies à l'article 17 du présent bail
- en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Résiliation pour changement de la destination agricole des biens loués

Conformément à l'article L411-32 du CRPM, le bailleur peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles situées dans une zone urbaine définie par le plan local d'urbanisme ou dont la destination est susceptible d'être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme.

En l'absence de document d'urbanisme et en dehors des zones urbaines du plan local d'urbanisme, la résiliation est subordonnée à l'autorisation de l'autorité administrative.

- **Formalités**

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire contenant mention de l'engagement du bailleur de changer ou de faire changer la destination des terrains dans un délai de trois ans à compter de la libération des lieux. Le bail prend fin un an après réception du congé par le preneur, lequel, dans l'hypothèse où l'opération est de nature à compromettre gravement l'équilibre de son exploitation, peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

- **Indemnisation du preneur**

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il l'aurait été en cas d'expropriation. Il est autorisé à se maintenir en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle intervient le paiement des sommes qui lui sont dues.

Résiliation en cas décès du preneur

Conformément à l'article L411-34 du CRPM, 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 de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Dans l'hypothèse où le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, de partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus, le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Résiliation à l'initiative des ayants droit du preneur

Les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de leur auteur, et ceci conformément à l'article L. 411-34 du CRPM.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique

Conformément à l'article L415-11 du CRPM, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Résiliation à l'initiative du preneur

Le preneur pourra demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- destruction par cas fortuit d'un bien compris dans le bail compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation (article L. 411-30 du Code rural) ;
- incapacité au travail, grave et dont la durée est supérieure à deux ans, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme (article L. 411-33 du Code rural) ;
- acquisition d'une autre exploitation agricole qu'il doit également exploiter lui-même (article L. 411-33 du Code rural) ;
- si le preneur a lui-même atteint l'âge pour bénéficier de la retraite, et ce conformément aux conditions fixées à l'article L. 411-33 du CRPM ;
- nécessité d'une mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants du CRPM.

Si l'événement invoqué précède la fin de l'année culturale de plus de neuf mois, la résiliation prend effet, au choix du preneur, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit

à la fin de l'année culturale suivante ; dans la situation inverse, c'est obligatoirement à cette seconde date que s'achève le bail

Article 11 : Destination des lieux loués

La présente location de biens et droits immobiliers à usage agricole est effectuée dans le but de l'exploiter.

Elle est, conformément aux dispositions de l'article L. 411-1 du CRPM, soumise au statut du fermage.

Néanmoins, sans que les dispositions qui suivent enfreignent les dispositions d'ordre public dudit statut du fermage, elle est soumise aux charges et conditions suivantes :

* Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, strictement à vocation agricole.

En cours de location, le preneur pourra étendre ses activités, mais sous réserve :

- que celles-ci demeurent agricoles au sens des dispositions de l'article L. 311-1 du CRPM ;
- de respecter les clauses environnementales précisées à l'article 17 du présent bail,
- que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ;
- que les nouvelles activités ne compromettent aucunement la bonne exploitation du fonds ni ne lui portent préjudice.

Article 12 : Obligations du bailleur

Le bailleur devra, ainsi qu'il s'y oblige, se conformer aux obligations suivantes :

Article 12.1 : Obligation de délivrance

Conformément à l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

De convention expresse, le bailleur ne sera tenu que des réparations autres que locatives qui lui seront signalées par le preneur.

Il n'est pas tenu de vérifier ou de faire vérifier l'état des biens loués pendant la durée des présentes et de leurs renouvellements successifs.

Article 12.2 : Obligation de payer les impôts et charges

Le bailleur devra procéder au paiement de toutes charges, impôts, taxes et contributions qui ne sont pas ci-après stipulées comme incombant au preneur, sauf à obtenir de ce dernier le remboursement des quotes-parts ci-après fixées.

Article 13 : Obligations du preneur

Le preneur devra, ainsi qu'il s'y oblige, se conformer aux conditions définies ci-dessous.

Article 13.1 : Exclusion de garantie de contenance

Le preneur prendra le bien loué tel qu'il existe, sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée, dans la limite de 1/20 des surfaces telle que prévue par l'article L. 411-18 du CRPM. Les surfaces données sont celles établies graphiquement par le service du cadastre et ne sont en aucun cas le fruit d'un mesurage sur le terrain.

Le preneur déclare en outre bien connaître les biens et droits immobiliers loués pour les avoir parcourus intégralement et personnellement.

Article 13.2 Modalités de jouissance

Le preneur devra jouir des biens et droits immobiliers présentement loués de façon raisonnable, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à sa nature, et effectuer les réparations locatives ou de menu entretien en application de l'article L. 415-4 du CRPM.

Article 13.3 : Talus, fossés, haies, clôtures et chemin

Le preneur devra maintenir les talus et les clôtures limitrophes des voisins en bon état. A cet effet, il devra maintenir les clôtures opérationnelles contre l'intrusion des animaux et tailler régulièrement les haies.

Le preneur devra également maintenir en bon état les chemins situés à l'intérieur des biens loués ; il devra également participer au lieu et place du bailleur à l'entretien des chemins d'exploitation.

Article 13.4 : Modification du bien loué et accord du bailleur

Conformément à l'article L411-28 du CRPM, le preneur qui souhaite réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, doit impérativement solliciter l'accord du bailleur.

Le preneur doit adresser au bailleur une demande écrite pour réaliser les opérations susmentionnées par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Article 13.5 : Perte totale ou partielle des récoltes

Le preneur supportera sans indemnité ni diminution du fermage les conséquences de tous les cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires ayant occasionné la perte totale ou partielle des récoltes (grêle, sécheresse, gelées, coulures, etc.)

Le preneur peut souscrire toute assurance le garantissant contre le risque ci-dessus visé.

Article 14 : Transmission du bail

1. Cession du bail

Conformément à l'article L411-35 du CRPM, toute cession de bail est interdite, 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 aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

Dans ce dernier cas, si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué son consentement exprès est requis. À défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération conclue au mépris de ses droits.

2. Accès à la qualité de copreneur

Le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Le preneur qui souhaite céder le bail ou associer en qualité de co-preneur aux personnes visées par l'article L411-35 du CRPM devra adresser au bailleur une demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la cession du bail, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord. En effet, toute opposition du bailleur nécessite de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

3. Sous-location

Toute sous-location portant sur tout ou partie des biens et droits immobiliers présentement loués est interdite.

4. Les échanges

Conformément à l'article L411-39 du CRPM, le preneur peut, pendant la durée du bail, effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure

exploitation, dans la limite des superficies déterminées par l'arrêté préfectoral en vigueur.

Lorsqu'un échange est réalisé avec un terrain soumis au bail rural environnemental, le nouveau preneur de ce terrain est soumis au respect des clauses environnementales.

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance au titre du présent article.

Le preneur les notifie au propriétaire bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

5. Apport à une société

Conformément à l'article L. 411-38 du Code rural, l'apport du présent bail à toute société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants nécessite l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Le preneur doit adresser au bailleur une demande écrite pour réaliser l'opération d'apport par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'accord, l'apport à une société ne peut avoir lieu.

En cas d'apport du présent bail et dans le cas où le bailleur ne serait pas intervenu à l'acte authentique constatant ledit apport, le notaire attire l'attention du preneur sur la nécessité de notifier au bailleur l'apport du présent bail par voie d'huissier, et ceci conformément à l'article 1690 du Code civil.

Si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à l'apport est requis. À défaut, l'intéressé pourrait demander l'annulation de l'opération réalisée au mépris de ses droits.

6. Mise à disposition du bien loué

Au profit d'une société à objet principalement agricole

➤ EARL/SCEA (Article L.411-37 – I CRPM)

Conformément à l'article L411-37 du CRPM, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, 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.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le registre de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition.

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

➤ **GAEC (Article L.323-14 CRPM)**

Le preneur à ferme qui adhère à un groupement agricole d'exploitation en commun peut faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens dont il est locataire pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail dont il est titulaire. Il en avise alors, par lettre recommandée, avec accusé de réception, le propriétaire.

Cette opération ne donne pas lieu à l'attribution de parts d'intérêts au profit du preneur, qui reste seul titulaire du bail. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois, le groupement est tenu solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Au profit de personnes morales autres que EARL-SCEA-GAEC, à vocation principalement agricole (Article L.411.37 – II CRPM)

Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale, autre que les sociétés mentionnées au I de l'article L.411-37 du CRPM susmentionnées, 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 demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition.

Sous peine de nullité, la demande d'accord mentionne le nom de la personne morale, en fournit les statuts et précise les références des parcelles que le preneur met à sa disposition.

Si le bailleur ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord est réputé acquis.

Le preneur informe le bailleur du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la personne morale et lui fait part de tout changement intervenu. Cet avis doit être

adressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutif au changement de situation.

Les effets de la mise à disposition

En cas de mise à disposition de biens dans les conditions prévues aux I ou II de l'article L411-37 du CRPM le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, sous peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ses biens, 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.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

7. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, le bail se continuera conformément à l'article L. 411-34 du Code rural au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel 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.

Etant précisé que les ayants droits du preneur auront la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois à compter du décès de leur auteur.

Article 15 : Améliorations et dégradations

1. Dégradations

Conformément à l'article L411-72 du CRPM, toute dégradation du bien loué peut entraîner une indemnité au profit du bailleur à la fin du **bail** conformément au préjudice subi.

2 : Améliorations

Conformément à l'article L411-69 du CRPM, 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, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

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, sous peine de forclusion.

3. Améliorations foncières

Conformément à l'article L. 411-28 du CRPM, le preneur pourra être indemnisé des travaux effectués visant à supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent et morcellent les terres.

Ces travaux ont reçu l'accord préalable du bailleur dans les conditions définies par l'article L. 411-73- 3 °, du CRPM.

Article 16 : Plantations

Conformément à l'article L. 411-71-2° du CRPM, le preneur pourra également prétendre à une indemnité lors de son départ pour plantation nouvelle ou replantation.

L'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main d'œuvre, évaluée à la date d'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations. Déduction doit être faite d'un amortissement calculé à partir de la date d'entrée en production des plantations. De plus, l'indemnité ne peut excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par les plantations.

La constatation de ces améliorations sera faite par rapprochement des états des lieux d'entrée et de sortie du preneur. A défaut ou en cas de mésentente, la partie la plus diligente saisira un expert près les tribunaux qui sera chargé à frais communs d'établir le compte de sortie.

De convention expresse, bailleur et preneur se remettront à l'arbitrage de l'expert désigné.

Article 17 : Clauses environnementales

1. Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé, 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 telles que définies par les articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 et suivants du CRPM.

Les parties conviennent des clauses suivantes en application des dispositions de l'article R. 411-9-11-2 du Code rural :

2. Respect des pratiques culturelles

• Contrôle par le Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article R.411-9-11-4 du CRPM, pour les baux incluant des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27, le bailleur fixe les conditions dans lesquelles il peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues.

Le bailleur organisera annuellement un contrôle sur le terrain afin de s'assurer du respect des clauses environnementales.

Le bailleur informera le preneur de la date de cette visite quinze jours avant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

• Obligation d'information du preneur

Le preneur s'engage à informer le bailleur de tout élément susceptible ou de nature à compromettre le respect des clauses environnementales définies dans le bail.

3. Sanctions

- **Résiliation pour non-respect des clauses environnementales**

La sanction encourue par le preneur qui manquerait à une obligation prescrite par une clause "environnementale" du bail consiste en la résiliation à ses torts du contrat de location, prévue à l'article 10.3 du présent bail.

Cette résiliation n'est pas subordonnée à la constatation que le manquement compromet la bonne exploitation du fonds ou cause un préjudice au bailleur.

- **Indemnité pour dégradation du fonds loué**

Conformément à l'article L411-72 du CRPM, le preneur, qui ne respecterait pas ses obligations "environnementales" s'expose à devoir payer à son bailleur une indemnité s'il en est résulté une dégradation du fonds loué.

- **Non-renouvellement du bail**

Le bailleur en application de l'article L. 411-53 du CRPM, peut s'opposer au renouvellement du bail s'il justifie de l'un des motifs prévus par l'article L. 411-31 du même Code alinéa 3 à savoir le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural.

4. Fermage en cas de clauses environnementales

En application des dispositions de l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur à la somme de ...

En cas d'euro symbolique, le Preneur devra s'acquitter de la totalité du montant du fermage pour les 9 années en un seul versement lors de la première année.

Bailleur et Preneur précisent, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral pour le département de, n° du fixant les minima et maxima en matière de fermages, que ce montant tient compte des charges supplémentaires incombant au Preneur et découlant des clauses environnementales contenues dans l'article du présent acte.

Article 18 : Fermage

1. Montant du fermage

Conformément à l'article L. 411-11 du CRPM et notamment le dernier alinéa dudit article qui prévoit que les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au 3^{ème} alinéa de l'article L.411-27 du CRPM, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de
(somme en lettres).....
(somme en chiffre) euros.

Le paiement de la première année de fermage correspond au montant convenu dans ce bail.

Ce prix sera payable annuellement et à terme échu, et indexé sur l'évolution de l'indice des fermages, publié tous les ans par arrêté ministériel, en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, soit (*mentionner l'indice de départ lors de la conclusion du bail.*).

Le mécanisme d'actualisation ne s'appliquant qu'à compter de la deuxième année de jouissance.

2 : Remboursement d'impôts

Conformément à la loi, il sera remboursé par le preneur au bailleur les impositions suivantes, sachant que le bailleur restera redevable légal vis-à-vis de l'administration :

- la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles ;
- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture ;
- 1/5 du montant global de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, le tout majoré des frais de confection des rôles.

3 : Facturation

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement une facture au preneur, lorsqu'il en fera la demande.

Cette facture portera le détail des sommes versées par le preneur en distinguant le loyer, la taxe sur la valeur ajoutée et les charges éventuelles.

4 : Montant du fermage pour le bail renouvelé

Le prix fermage du **bail** renouvelé sera fixé, conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du CRPM, entre les minima et maxima fixés par l'autorité préfectorale. A noter que dans la mesure où le présent bail comporte des clauses environnementales, les minima ne s'appliquent pas (Art 18.1)

Il sera éventuellement augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties pour tenir compte des investissements améliorant les conditions d'exploitations exécutées par le bailleur.

En application des articles L. 411-50 et R. 411-8 du CRPM, à défaut d'accord entre les parties tant sur le prix du bail renouvelé, qu'éventuellement pour la majoration pour investissement de la part du bailleur, ceux-ci les clauses et conditions du bail renouvelé seront fixées par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Article 19 : Contrôle des structures

Le preneur s'engage à respecter les clauses des articles L331-1 et suivants du Code Rural et déclare déjà exploiter une superficie de hectares
Ares en dehors des biens concernés par le présent bail.

Article 20 : Déclaration sur la capacité des parties

Le bailleur et le preneur confirment l'exactitude des déclarations portées en tête de l'acte, concernant leur état civil.

Ils ajoutent :

- avoir leur résidence habituelle en France ;
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens ;
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements, liquidation ou redressement judiciaires ;
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

Article 21 : Clauses générales

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent aux règles contenues aux articles L 411-1 et suivants du CRPM, ou, à défaut, aux usages locaux.

Les contestations qui pourront surgir à l'occasion du présent contrat seront soumises au Tribunal Paritaire qui tranchera.

Fait à, le

En 2 exemplaires

LE BAILLEUR, LE PRENEUR,