

N° 04-3162

Le Préfet de Saône et Loire  
Chevalier de la Légion d'Honneur

**CONTRAT TYPE DE FERMAGE**

Vu la loi n° 99-574 du 09 juillet 1999 d'Orientation Agricole

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

Vu le code rural et notamment le titre Premier du livre IV relatif au statut du fermage et du métayage et plus particulièrement l'article L 411-4 concernant le contrat type de fermage,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 décembre 1980 établissant le Contrat type de fermage

Vu l'arrêté préfectoral 92-801 du 20 novembre 1992 modifiant le Contrat type de fermage

Vu l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 20 septembre 2004.

Vu l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

Sur proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Saône et Loire

**A R R E T E**

**ARTICLE 1er** - Le contrat type de fermage établi par arrêté préfectoral du 12 décembre 1980 et modifié par arrêté préfectoral du 20 novembre 1992 est abrogé.

**ARTICLE 2** - Le contrat type fermage applicable au département de Saône-et-Loire est celui présent en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 3** - Le contrat type fermage est applicable à tous les nouveaux baux, ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à compter de la date de signature du présent arrêté.

**ARTICLE 4** - M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à MACON, le 27 OCT. 2004

Le PREFET,

Pour le Préfet,  
le Secrétaire Général

Michel HURLIN

# CONTRAT-TYPE FERMAGE

Applicable dans le département de Saône-et-Loire

Les dispositions et conditions du présent contrat-type de bail à ferme applicable pour l'ensemble du territoire du département de Saône-et-Loire sont fixés comme suit :

## ENTRE LES SOUSSIGNES

(1) Mle, Mme, M. Demeurant

Mle, Mme, M. Demeurant

BAILLEURS d'une part,

ET

(1) Mle, Mme, M. Demeurant

Mle, Mme, M. Demeurant

PRENEURS d'autre part,

IL A ETE CONVENU ce qui suit :

(1) Mle, Mme, M. et (1) Mle, Mme, M.

remettent à bail à ferme à

(1) Mle, Mme, M. et (1) Mle, Mme, M

qui acceptent conjointement et solidairement (1), les immeubles suivants, parfaitement connus du preneur et dont la désignation suit.

## IMPORTANT

(1) Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail

(2) Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

La signature de tous les usufruitiers ainsi que de tous les nu-propriétaires est indispensable.

La signature de tous les co-preneurs est indispensable.

La signature des 2 époux est indispensable s'il s'agit de biens de la communauté.

**DESIGNATION** (dans l'énumération ci-après, rayer les mentions inutiles)

Propriété sise sur la (les) commune (s) de .....  
 Département de ....., comprenant :

- bâtiment d'habitation
- bâtiment (s) d'exploitation
- terres
- prés

d'une superficie totale de .....ha (voir détail dans le tableau ci-dessous)

Parcelles

Commune	Section	N° de parcelle	Lieu dit	Superficie (ha)

Bâtiments d'exploitation

Commune	Section	N° de parcelle	Nature du bâtiment	Surface (m <sup>2</sup> )	Catégorie

## **DUREE DU BAIL**

### **ARTICLE 1 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir le 11 novembre 20..., pour se terminer le 10 novembre 20.... Il est renouvelable par tacite reconduction pour une période minimum de 9 ans.

### **ARTICLE 2 : RESILIATION EN FIN DE BAIL**

Celle des parties qui ne voudrait pas renouveler le bail devra en donner préavis à l'autre, 18 mois au moins avant son expiration. Le congé devra être notifié :

- en ce qui concerne le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) ;
- en ce qui concerne le bailleur par acte extra-judiciaire (exploit d'huissier) suivant les prescriptions de l'article L.411-47 du Code Rural.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur devra :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les références du ou des bénéficiaires de la reprise ;
- reproduire les termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.411-54 du Code Rural, prévoyant que le congé peut être déféré par le preneur devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, dans un délai de 4 mois, à compter de sa réception, sous peine de forclusion.

Faute de préavis, dans les conditions ci-dessus indiquées, il s'opérera une tacite reconduction du bail de 9 ans, pour les fonds autres que ceux visés à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L.411-3 du Code Rural.

### **ARTICLE 3 : RESILIATION EN COURS DE BAIL**

Est expressément accordée au bailleur, la faculté de reprendre les biens loués à la fin de le 6<sup>ème</sup> année du bail renouvelé et des baux qui suivront, au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées par les articles L.411-6, L.411-58 et suivants du Code Rural.

Si le bail est conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire, ou d'un copropriétaire mineur, le bailleur pourra à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit,

d'une clause de reprise à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L.411-59 du Code Rural.

Dans le cas de résiliation en cours de bail, le bailleur devra notifier congé au preneur 2 ans au moins à l'avance, par acte extra-judiciaire suivant les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural, rappelées ci-dessus dans le paragraphe concernant la notification du congé donné par le bailleur qui ne voudrait pas renouveler le bail.

#### Cas particulier des bâtiments d'exploitation.

Pour les bâtiments extérieurs au siège d'exploitation, il est possible d'un commun accord, de retirer du bail un ou plusieurs bâtiments d'exploitation non utilisés.

Pour les bâtiments inclus dans le siège d'exploitation, il est possible, d'un commun accord, de retirer du bail un ou plusieurs bâtiments d'exploitation non utilisés pour procéder à leur démolition.

### **ARTICLE 4 : AUTRES CAS DE RESILIATION (décès du preneur, invalidité,...)**

Si le preneur vient à décéder, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 dernières années qui ont précédé le décès.

Les ayants droits du preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois qui suivent le décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées à l'avant dernier paragraphe.

La résiliation interviendra à la fin de l'année culturale qui suit le décès, sauf si celui-ci intervient plus de 9 mois avant la fin de l'année culturale ; les ayants droits ont alors le choix de la résiliation à la fin de l'année culturale du décès ou la fin de l'année culturale suivante conformément aux dispositions de l'article L.411-34 du Code Rural.

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensable au travail de la ferme, par suite de décès, lorsque, enfin, le preneur a acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même. Dans tous les cas ci-dessus visés, la résiliation, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées par les articles L.411-33 et L.411-34 du Code Rural.

### **DROITS DU CONJOINT**

Lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement 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.

## CONDITIONS

### ARTICLE 1 : HABITATION

Le preneur sera tenu d'habiter les bâtiments du domaine par lui-même et sa famille dès lors qu'ils répondent aux normes minimales d'habitabilité prévues par le décret 87.149 du 6 mars 1987.

En cas d'accord écrit entre preneur et bailleur, la maison d'habitation ne serait pas occupée et serait alors retirée du bail.

### ARTICLE 2 : CESSION DU BAIL

Le preneur ne peut céder ses droits au présent bail sauf si la cession est consentie avec l'accord écrit du bailleur au profit des descendants du preneur ayant atteint la majorité. A défaut d'accord du bailleur, la cession peut être consentie par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

### ARTICLE 3 : SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, l'autorisation peut être prononcée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. En cas de sous-location de bâtiments à usage d'habitation, un accord écrit doit prévoir la part du produit de la sous-location qui revient au bailleur, les conditions de prise en charge par les parties d'éventuels travaux et l'indemnité due au preneur en fin de bail.

### ARTICLE 4 : ADHESION A UNE SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE

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 écrit du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

A la condition d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 mois qui suivent la mise à disposition, le preneur, qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole, constituée entre personnes physiques et , soit dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en participation, régie par des statuts établis par un écrit ayant acquis date certaine, 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.

En outre, le preneur doit se mettre en conformité avec le contrôle des structures.

L'avis adressé au bailleur devra, à peine de nullité, se conformer aux conditions de l'article L.411-37 du Code Rural.

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

#### **ARTICLE 5 : OBLIGATION DE GARNIR LA FERME**

Le fermier devra constamment tenir la ferme garnie de mobilier, bétail, matériel de culture, en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme, que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

#### **ARTICLE 6 : ENGRANGEMENT DES RECOLTES**

Il devra engranger dans les lieux à ce destinés dans le présent bail, les récoltes des terres affermées.

#### **ARTICLE 7 : CULTURE DES TERRES**

Il devra cultiver les terrains en bon père de famille, sans en ôter le sol, à l'exclusion de certaines cultures spécialisées, de manière à les maintenir constamment en bon état de culture.

#### **ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai de 1 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 2 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 permettre 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, ainsi que leur rendement moyen au cours des 5 dernières années, en se référant aux rubriques du plan d'inventaire prévus par l'article L.411-4.



### **ARTICLE 9 : ENTRETIEN DES BATIMENTS**

Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées, ni par la vétusté ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur. Elles doivent être exécutées conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages locaux en vigueur.

Le logement du preneur devra répondre aux normes minimales d'habitabilité prévues par le décret 87.149 du 06 mars 1987.

### **ARTICLE 10 : GROSSES REPARATIONS**

Le fermier devra signaler au propriétaire, en temps utile, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et qui seront faites par ce dernier, sans indemnité pour le fermier, même au cas où leur durée devrait dépasser 40 jours, pourvu qu'elles aient lieu sans interruption, sauf dans le cas de force majeure ou imprévu.

### **ARTICLE 11 : SERVITUDES**

Le fermier supportera toutes les servitudes, y compris non apparentes (canalisations,...) établies sur le fonds antérieurement à son entrée en jouissance ; le propriétaire devra les indiquer, par écrit, lors de la conclusion du bail. Il signalera, par écrit, celles qui viendraient à être créées au cours du bail et qu'il devra supporter, avec réparation du préjudice s'il y a lieu.

Le bailleur signalera les risques naturels connus afférents à ses parcelles.

### **ARTICLE 12 : USURPATION ET EMPIETTEMENT**

Le preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

### **ARTICLE 13 : ASSURANCES, TAXES ET COTISATIONS DIVERSES**

Le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et de l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire. Le preneur devra assurer son mobilier, ses instruments, ses bestiaux et ses récoltes, contre le risque incendie. Il devra également s'assurer contre le risque locatif d'incendie dont il présentera les quittances au bailleur, si celui-ci le requiert.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, portant sur les biens

pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties cette fraction est fixée à 1/5<sup>ème</sup>. Le preneur doit également rembourser au bailleur la moitié de l'imposition destinée aux Chambres d'Agricultures, y compris les frais de rôle.

Le preneur devra rembourser en totalité au bailleur la taxe d'ordures ménagères afférente à la maison d'habitation présente au bail. Dans le cas où le preneur n'occupe pas la maison d'habitation, avec l'accord écrit du bailleur, cette taxe n'est pas due.

#### **ARTICLE 14 : PAILLES, FOURRAGES, FUMIERS ET ENGRAIS**

Pendant le cours du bail, sauf accord écrit du bailleur, le preneur devra faire consommer, utiliser et le cas échéant enfouir la majorité des pailles récoltées sur la propriété, et employer à l'amendement des terres, tous les fumiers provenant des animaux de la ferme.

#### **ARTICLE 15 : PRES**

Le preneur étaupinera les prés, en extirpera les ronces accrues et autres plants nuisibles, maintiendra constamment les dits prés en état. Il pourra afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations ne concourent pas à l'amélioration du fonds, saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formulée ou si le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

#### **ARTICLE 16 : PLANTATIONS, CLOTURES, BARRIERES**

Lorsqu'il bénéficie des fruits, le preneur devra entretenir les plantations existantes et leur donner tous les soins d'entretien nécessaires.

Le preneur entretiendra en bon état, les haies, clôtures et barrières, coupera les haies vives suivant l'usage et élaguera seulement les arbres qui ont l'habitude de l'être, le tout selon l'usage des lieux. Il ne pourra couper d'arbres vifs sans l'autorisation du bailleur. Pour le remplacement des arbres mort, depuis l'établissement de l'état des lieux, les plants seront fournis par le bailleur et le travail effectué par le preneur.

Pendant la durée du bail, le preneur peut, avec l'accord écrit du bailleur, réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite des fonds loués, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence l'amélioration des conditions d'exploitation.

### **ARTICLE 17 : ECHANGE ET LOCATION DE PARCELLES**

Conformément à l'article L.411-39 du Code Rural, pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur la totalité du fonds loué si celui-ci n'excède pas 1/5<sup>ème</sup> de la SMI. Au delà de cette superficie, sur la moitié du fonds loué dans la limite d'une surface échangée d'une SMI.

Le preneur notifie les échanges au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération. Au delà des plafonds fixés ci-dessus, le preneur devra obtenir l'autorisation du propriétaire.

Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet d'un échange en jouissance. De même, il reste responsable de l'état des lieux, des limites au moment de l'échange et du règlement des fermages de ces parcelles. Il doit restituer les parcelles au terme du bail selon les délimitations initiales.

### **ARTICLE 18 : DROIT DE CHASSE**

Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.

### **ARTICLE 19 : USAGES LOCAUX**

En matière d'usages locaux, il conviendra de se référer aux textes en vigueur, pris en application de l'article L.511-3 du Code Rural.

### **ARTICLE 20 : ACCES DU BAILLEUR**

Le bailleur ou son mandataire, éventuellement accompagné d'un futur fermier, devra toujours avoir accès sur les terres et dans les bâtiments du domaine pour les besoins de la bonne gestion de son bien.

### **ARTICLE 21 : SORTIE**

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, des logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante et réciproquement.

Le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, des logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un ou l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux. Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire peut les retenir suivant la valeur estimée au jour de la sortie.

Si, lors de la sortie, il existe un excédent en pâtures temporaires sur celles existant à l'entrée en jouissance, cet excédent ne sera pas tenu d'être laissé clos ; toutefois, le propriétaire ou le fermier entrant bénéficiera d'un droit de préemption pour reprendre les clôtures existantes qui ne pourront être enlevées que si un accord à ce sujet n'est pas intervenu entre les parties, au besoin à dire d'expert. Au contraire, au cas où les surfaces laissées en pâtures seraient équivalentes, celles-ci doivent rester closes.

## ARTICLE 22 : INDEMNITE AU FERMIER SORTANT

Quelles que soient les clauses qui mettront fin au bail, le preneur qui aura apporté par son travail ou par ses investissements des améliorations au fonds loué, aura droit à expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, conformément aux dispositions des articles L.411-69 à L.411-78 du Code Rural.

## ARTICLE 23 : DISPOSITIONS GENERALES

Le titre 1<sup>er</sup> du Livre IV du Code Rural règle toutes les autres dispositions non expressément reprises dans le présent contrat-type bail à ferme.

## PRIX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de :

- .....€ pour les terres et prés
- .....€ pour les bâtiments d'exploitation.

Ces 2 montants sont indexés sur la variation de l'indice départemental des fermages. L'indice de référence est celui du 01<sup>er</sup> octobre qui suit la date d'effet du bail. Le premier appel de fermage ne tiendra donc pas compte de la variation de l'indice.

- .....€ pour les bâtiments d'habitation, indexé sur la variation de l'indice du coût de la construction. L'indice de référence est celui constaté par arrêté préfectoral au 01<sup>er</sup> octobre qui suit la date d'effet du bail.

(ledit fermage étant établi en considération des dispositions de l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L.411-11 du Code Rural.)

**PAYABLE** en chèque, ou éventuellement en espèces, au bailleur ou toute personne qu'il aura désignée pour le représenter.

L'échéance du fermage sera celle normale de l'année culturale, c'est à dire le 11 novembre. S'il est prévu un paiement de fermage en 2 termes, les dates choisies seront le 11 mai et le 11 novembre. Quelles que soient les dates de paiement prévus par les parties, la dernière devra toujours être payée le 10 novembre, veille de sortie des preneurs avant tout déplacement.

Tous les frais afférant au bail sont supportés par le preneur.

Fait en 3 exemplaires (1)

A..... le .....20.....

Signature des parties (2)

(3) Il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail

(4) Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

La signature de tous les usufruitiers ainsi que de tous les nu-propriétaires est indispensable.

La signature de tous les co-preneurs est indispensable.

La signature des 2 époux est indispensable s'il s'agit de biens de la communauté.