



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA MOSELLE



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PÊCHE

Direction départementale
de l'agriculture et de la forêt

ARRETE

n° 2002-DDAF-2-325 en date du 27 septembre 2002

portant approbation du Contrat-type départemental
de bail à ferme

LE PREFET DE LA REGION LORRAINE
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE EST
PREFET DE LA MOSELLE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU le Titre premier du Livre IV du Code Rural et notamment son article L.411-4 ;
- VU les articles R.414-1 à R.414-6 du Code Rural ;
- VU l'arrêté préfectoral DACI n° 2002-389 en date du 15 juillet 2002 portant délégation de signature en faveur de M. Laurent PAVARD, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de la Moselle ;
- SUR Propositions formulées par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux au cours de sa séance du 25 septembre 2002 ;

ARRETE

Article 1er :

Le Contrat-type de bail à ferme établi pour le département de la Moselle par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux est approuvé et publié ci-après :

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Le contrat-type de bail à ferme établi pour le département de la Moselle par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux est approuvé et publié ci-après :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur	Profession
Né le :	À
demeurant à	
et	
Madame	Son épouse
mariés sous le régime de	
	bailleurs solidaires d'une part,

Monsieur	Profession
Né le :	À
demeurant à	
et	
Madame	Son épouse
Profession :	À
Née le :	
demeurant à	
mariés sous le régime de	
	preneurs solidaires d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Monsieur	Et Madame
donnent, par les présentes, à titre de bail à ferme	
	à
Monsieur	Et Madame
preneurs solidaires et qui acceptent	

DESIGNATION

Un ensemble d'immeubles ruraux situé sur la ou les communes de....., d'une surface de.....

Ainsi au surplus que les dits immeubles existent et se comportent, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et que les preneurs déclarent parfaitement connaître.

DESIGNATION PARCELLAIRE

BAN de

section n° lieudit "....." ha a

DUREE DU BAIL

Le présent bail a été consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 11 novembre (ou ont commencé le.....) pour prendre fin à pareille époque les neuf années révolues, mais :

- sauf l'exercice du droit de reprise réservé aux bailleurs par l'article L.411-6 du Code Rural, ainsi qu'il sera encore dit ci-après,
- et sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation et au droit au renouvellement du bail.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les immeubles dans l'état ou ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet aux bailleurs, ni exiger de lui aucun travail préalable, de réparation ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-4, 3ème alinéa et 4^{ème} alinéa, 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 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, constatant avec précision l'état des bâtiments et des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

PRIX DU BAIL

Le présent bail a en outre été consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à :

- Terres nues	:	Euro/ha
- Bâtiments d'exploitation	:	Euro/m2
- Maison d'habitation	:	Euro

Le loyer des terres et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice départemental des fermages.

Le loyer de la maison d'habitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

Le fermage sera payable en un seul terme le 11 novembre de chaque année.

Le fermage sera payable contre la seule quittance et entre les mains de Monsieur et Madame....., bailleurs en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, sans frais pour les bailleurs.

Les sommes dues et non payées dans les soixante jours suivant l'échéance, seront productives d'intérêts au taux de 10 % l'an, à partir du jour de l'échéance, si bon semble aux bailleurs, et ceci de plein droit et sans aucune formalité, le tout sans préjudice des dispositions de l'article L.411-53 du Code Rural, et sans que cette stipulation puisse autoriser les preneurs à retarder volontairement l'échéance.

Les preneurs ne pourront prétendre à aucune diminution de fermage, ni indemnité, en cas de dégâts provoqués par la grêle, la gelée, les inondations, la sécheresse, le feu du ciel, et d'autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

En cas de décès des preneurs ou de l'un d'entre eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et ayants-droit, respectivement entre le survivant et les héritiers et ayants droit du prédécédé, tant pour le paiement des fermages échus que ceux à échoir.

CHARGES et CONDITIONS

Ce bail a lieu sous les charges et aux conditions suivantes que les preneurs s'obligent solidairement à exécuter et accomplir, à savoir :

Article 1er - C - T - Habitation

Les preneurs seront tenus d'habiter, par eux-mêmes, leur famille et leurs salariés, les bâtiments de la ferme ou une habitation située à proximité du siège de l'exploitation et en permettant l'exploitation directe.

Ils devront garnir les bâtiments de la ferme et les tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, en quantité et en valeur suffisantes pour assurer le paiement des fermages, une bonne exploitation de la ferme et l'exécution des charges et conditions du bail.

Article 2 - C - T - Entretien des bâtiments

Les preneurs entretiendront les divers bâtiments d'habitation et d'exploitation, ainsi que les installations de chauffage central, d'eau et d'électricité en bon état de réparations locatives et les rendront à leur sortie en cet état.

Ils auront notamment à leur charge : le nettoyage des gouttières et chéneaux, le ramonage des cheminées, la vidange des fosses, le curage des puits, citernes, mares, puisards et fosses septiques.

Ils prendront toutes dispositions utiles pour protéger du gel les appareils de chauffage et de distribution d'eau, les réservoirs et bacs, faute de quoi ils demeureront responsables de leur négligence.

Ils avertiront les bailleurs des réparations à effectuer par eux, notamment à la suite de sinistres tels qu'incendie ou ouragan.

Enfin, sous réserve de l'application des articles L.411-69 et suivants du Code Rural, ils ne pourront, sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs, modifier la distribution des bâtiments, pratiquer des démolitions et percements de murs et cloisons, y adosser des marchandises et matériaux pouvant nuire à leur solidité, ni surcharge des planchers.

Article 3 - C - T - Réparations

Les preneurs souffriront, pendant le cours du bail et des prorogations ou renouvellement dont il pourra faire l'objet, toutes les réparations et reconstructions ou travaux d'amélioration de l'habitat rural, qui seraient nécessaires aux divers bâtiments, et ils ne pourront demander aucune indemnité ni diminution de fermage, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Article 4 - C - T - Usages - Exploitation

Les preneurs ne pourront se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et devront 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.

Ils devront jouir de la ferme en "bon père de famille" et fermiers soigneux et l'exploiter selon les méthodes de culture rationnelle et avec une main-d'oeuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation.

Ils devront appliquer, le cas échéant, les mesures d'amélioration de la culture et de l'exploitation qui auront été préconisées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Article 5 - C - T - Cultures des terres - Assolement - Remise au successeur

Les preneurs seront tenus de cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres affermées en temps et saison convenables, sans pouvoir les épuiser ni détériorer, de manière à les rendre, en fin de bail, en bon état de culture et de fumure.

Ils pourront modifier l'assolement, compte tenu des exigences de la technique agricole et de la conjoncture économique.

En fin de bail, ils remettront ces terres à leur successeur au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes et dans les proportions de surfaces prévues à l'entrée en jouissance.

Article 6 - C - T - Herbages - Parcs

Les preneurs pourront, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder au retournement des parcelles de terre en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terre, dans les conditions fixées à l'article L.411-29 du Code Rural.

Les preneurs devront entretenir constamment en bon état les prairies et parcs, les fumer, irriguer, faucher, en temps et en saison convenables, les étaupiner, en extirper les ronces et autres accrus nuisibles qui pourraient y croître, entretenir les fossés et canaux d'irrigation et de drainage, en faire d'autres si cela est nécessaire, le tout de manière à conserver les prairies en bon état.

Article 7 - C - T - Récoltes - Fourrages - Fumier

Les preneurs engrangeront les récoltes provenant du fonds affermé dans les bâtiments de la ferme par priorité.

Tout le fourrage récolté par les preneurs sur les terres de la ferme, les pailles et le fumier appartiennent à la ferme et devront être consommés ou utilisés pour son amélioration.

Toutefois, en cas d'abondance, les preneurs pourront vendre les pailles, sauf la dernière année de bail, et les fourrages.

Le fermier devra laisser, gratuitement, lors de sa sortie, les pailles de l'année.

Article 8 - C - T - Jardin - Arbres fruitiers - Vignes

Les preneurs entretiendront le jardin du corps de la ferme en bon état, sans pouvoir modifier son affectation.

Ils prendront soin des arbres fruitiers en verger, ainsi que de ceux qui viendraient à y être plantés. Ils devront les préserver de l'atteinte des bestiaux, instruments aratoires et généralement de tous dommages ; les fumer au pied, les étayer lorsqu'il est nécessaire, les émonder, émousser et écheniller dans les temps ordinaires, couper les guis, scions et gourmands et les traiter contre les parasites.

Aucun arbre ne pourra être abattu et aucune haie limitative de l'exploitation ne pourra être supprimée sans l'autorisation expresse et par écrit des bailleurs, dans les conditions prévues à l'article L.411-28 du Code Rural

Les vignes seront soignées et labourées selon l'usage.

Les preneurs ne pourront s'opposer aux plantations ayant pour objet d'assurer la permanence et la qualité de celles qui existaient lors de la conclusion du présent bail, conformément à l'article 1719 du Code Civil, ou d'augmenter la rentabilité de la propriété. Si les plants sont fournis par le bailleur, les preneurs ne pourront demander aucune indemnité pour les frais de main d'oeuvre, conformément à l'article L.411-71 du Code Rural.

Article 9 - C - T - Taillis - Haute futaie

Les preneurs se conformeront, pour l'exploitation des bois, aux lois, règlements et usages forestiers, et ils ne pourront faire pacager aucun animal dans les bois.

S'il est procédé à des abattages, les preneurs pourront prétendre à une indemnité pour les dégâts qui seraient causés par les chutes des arbres et leur transport.

Article 10 - C - T - Chemins privés - Haies

Les preneurs devront entretenir en bon état de propreté les cours et chemins privés de la ferme, boucher les affaissements et les ornières et faire à cet effet tous apports de pierres, cailloux et sable.

Ils feront curer en temps et saison convenables tous les fossés, ruisseaux, rigoles, mares et bassins nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés.

Ils ne pourront faire disparaître les haies, fossés et rigoles séparant les parcelles, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article L.411-28 du Code Rural.

Ils entretiendront en bon état les haies vives clôturant diverses parcelles louées et se conformeront aux usages locaux pour l'âge et l'époque de coupe. Ils regarniront et fortifieront les places vides.

Article 11 - C - T - Dégâts - Empiètements

Les preneurs ne devront commettre, ni souffrir qu'il soit commis des dégradations ou dégâts aux biens affermés.

Ils veilleront strictement à ce qu'il ne soit fait aucun déplacement de borne ou de marque indiquant la limite des terres affermées, ni aucun empiètement sur ces terres ; et dans le cas où il en serait commis, ils devront faire les premières démarches pour les arrêter et aviser immédiatement et sans délai les bailleurs, afin que ceux-ci soient à même d'y défendre, sous peine de tous dommages-intérêts, et conformément aux dispositions de l'article 1768 du Code Civil.

Article 12 - C - T - Cas fortuits

Les preneurs supporteront, sans réclamation, ni réduction de fermage, tous les cas fortuits prévus ou imprévus, que l'article 1772 du Code Civil autorise les bailleurs à mettre à la charge des preneurs.

Article 13 - C - T - Assurances

Les bailleurs seront tenus d'assurer les bâtiments contre les risques d'incendie, de grêle et tempête, et les frais en seront à leur charge exclusive.

Les preneurs seront tenus d'assurer et de maintenir des assurances pendant toute la durée du bail, auprès d'une, le cas échéant de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, à savoir :

- contre les risques de l'incendie : les objets mobiliers, bestiaux, instruments aratoires, grains, fourrages et approvisionnements
- contre les risques locatifs : les bâtiments du corps de ferme et les maisons ouvrières
- contre la grêle : les récoltes sur pied.

Les dispositions de l'article L.411-30 du Code Rural sont applicables.

Article 14 - C - T - Impôts et cotisations professionnels

L'impôt foncier est à la charge exclusive du bailleur déduction faite toutefois des cotisations professionnelles dues normalement par les preneurs.

Ces cotisations, qui sont actuellement les suivantes, sont à rembourser aux bailleurs, sur justifications de leur part, dans le mois suivant le paiement par le bailleur dans les proportions suivantes :

- C.A.A.A. (Caisse Assurance Accidents Agricoles)	100 %
- Frais Chambre d'Agriculture	50 %
- Impôts fonciers perçus au profit des collectivités locales	1/5
- Une fraction des frais de gestion de la fiscalité locale	

Toute cotisation complémentaire, supplémentaire ou de remplacement, sera à la charge des preneurs dans les conditions fixées par la loi.

Les bailleurs ne pourront exiger des preneurs aucune autre redevance ou une prestation de service de quelque nature que ce soit.

Article 15 - C - T - Cession - Sous-location - Adhésion à une société - Echanges de parcelles

Cession - Sous-location (articles L.411-35 et L. 411-36 du Code Rural)

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code Civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint 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.

De même, 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 participant à l'exploitation ou un descendant ayant l'âge de la majorité.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois 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, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut 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.

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, par dérogation à l'article L.411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

Les dispositions de l'article L.411-35 sont d'ordre public.

En cas de contravention aux dispositions de l'article L.411-35, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Adhésion à une société (articles L.411-37 et L. 323-14 du Code Rural)

A la condition d'un avis au bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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. Cette société doit être constituée entre personnes physiques et, soit être dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal 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.

Le preneur qui reste 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. Tous les membres de la société sont tenus de participer à la mise en valeur des biens qu'elle exploite, dans les mêmes conditions. Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur peut mettre fin à tout moment à la mise à disposition si l'un ou plusieurs de ces membres cessent de remplir cette condition. Le bail ne peut être résilié que si cette situation a persisté plus d'un an après que le bailleur ait mis le preneur en demeure de la régulariser. Ce délai est porté à deux ans en cas de décès de l'un des associés. Il peut en outre, en cas de force majeure, être prolongé par le tribunal paritaire.

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.

Le preneur à ferme qui adhère à un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (G.A.E.C.) 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.

Echanges de parcelles

Le preneur pourra, avec l'agrément préalable et écrit du bailleur, ou, en cas de désaccord, avec l'autorisation du tribunal paritaire, effectuer en vue d'assurer une meilleure exploitation de la ferme, les échanges de parcelles qu'il jugera utiles.

Ces échanges devront être effectués conformément aux dispositions de l'article L.411-39 du Code Rural et des arrêtés préfectoraux pris pour son application.

Article 16 - C - T - Chasse

En ce qui concerne la chasse, il sera fait application de la loi locale maintenue en vigueur aux termes de l'article 2 de la loi du 1^{er} juin 1924. En vertu de cette loi, le droit de chasse appartient aux bailleurs.

Article 17 - C - T - Perte des biens loués

Si les biens faisant l'objet du présent bail sont détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, il sera fait application des dispositions des articles L.411-30 du Code Rural et 1722 du Code Civil.

Article 18 - C - T - Investissements réalisés par le bailleur

Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales, le montant du fermage est, soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces ; la majoration ou la rente est au plus égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie (CODEVI).

Lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article L.151-36 du Code Rural, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

S'agissant des frais des travaux connexes au remembrement, la rente versée par le fermier sera égale à :

- 50 % pour le premier remembrement
- 75 % pour le second remembrement.

RENOUVELLEMENT DU BAIL - REPRISE PAR LE BAILLEUR

Article L.411-47 du Code Rural : Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;

- reproduire les termes de l'alinéa 1^{er} de l'article L.411-54 du Code Rural.

La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée n'est pas de nature à induire le preneur en erreur.

Article L.411-53 du Code rural : Peuvent seulement être considérés comme motifs d'opposition au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire :

1° deux défauts de paiement de fermage ou 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. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

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 ci-dessus mentionnés ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

En outre, ne peut obtenir le renouvellement de son bail le preneur qui s'est refusé indûment à appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage, préconisées par la commission consultative des baux ruraux, à la majorité des voix fixée par décret.

Article L.411-58 du Code Rural : Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit du conjoint ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même, ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux, se trouve à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ prévue par l'article 27 de la loi du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période, aucune cession de bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

A défaut de prorogation de la période d'intervention du fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures agricoles, créé par l'article 26 de la loi susmentionnée du 8 août 1962, les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du Code Rural

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux obligations prévues à l'article L.411-59 du Code Rural.

Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai de quatre mois à compter de sa réception sous peine de forclusion.

Articles L.411-55 et L. 411-50 du Code Rural : Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions du nouveau bail.

REPRISE SEXENNALE

Conformément aux dispositions de l'article L.411-6 du Code Rural, le bailleur pourra reprendre le fonds loué, à la fin de la sixième année du bail renouvelé, au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article L.411-59 du Code Rural.

Il devra dans ce cas notifier son intention au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural.

RESILIATION

Article L.411-33 du Code Rural : La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les 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 indispensables au travail de la ferme ;
- 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 départemental des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative.

Dans tous ces cas la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'article L.411-34, dernier alinéa du Code Rural.

De son côté, le bailleur pourra demander au tribunal paritaire des baux ruraux la résiliation du bail, notamment dans les cas suivants :

- infraction aux dispositions de l'article L. 411-35 du Code Rural ;
- en cas de changement de destination des sols dans les conditions fixées à l'article L.411-32 du Code Rural ;
- pour les motifs et dans les conditions de l'article L. 411-53 du Code Rural (défauts de paiement des fermages, agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds).

DECES DU PRENEUR

Article L.411-34 du Code Rural : En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail, peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du 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 au premier alinéa du présent article.

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.

TRAVAUX, INVESTISSEMENTS, MISES AUX NORMES ET INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

a) Exécution des travaux

Il est rappelé que les modalités d'exécution des travaux d'investissements, d'amélioration et de mise aux normes doivent être réalisés conformément aux dispositions des articles L.411-69 et suivants et R.411-14 et suivants du Code Rural et les arrêtés préfectoraux pris pour leur application

b) Indemnité au preneur sortant

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par ses travaux ou par ses investissements, notamment de mise aux normes, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le propriétaire.

Les modalités à indemnité de ce droit s'exercent conformément au paragraphe a) du présent titre.

CONTROLE DES STRUCTURES : INFORMATION

Conformément à l'article L. 331-6 u Code Rural, le preneur déclare, à cet égard, exploiter les biens suivants :

SORTIE DES LIEUX

A sa sortie, le preneur devra restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux qui a été dressé et sauf à tenir compte des modifications autorisées et effectuées en cours de bail, en application de l'article L.411-73 du Code Rural.

CLAUSES GENERALES

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions du Code Rural, ainsi qu'aux textes pris pour son application.

Les contestations qui pourraient surgir à l'occasion de l'application des dispositions du présent bail, seront tranchées par le tribunal paritaire des baux ruraux, à la requête la plus diligente.

Article 2 :

L'arrêté préfectoral n° 78-DDA-2-090 en date du 27 décembre 1978 est abrogé.

Article 3 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture et 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 Bulletin Officiel de la Préfecture et dont une ampliation sera adressée aux Présidents des tribunaux paritaires, à tous les membres de ces instances, ainsi qu'au Président de la Chambre des Notaires de la Moselle.

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation,
L'Ingénieur en Chef
DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Signé Laurent PAVARD

POUR AMPLIATION
Metz, le 30 septembre 2002
P/L'Ingénieur en Chef
Directeur Départemental
de l'Agriculture et de la Forêt
Le Chef du Service Production
et Structures Agricoles

R. SIEBERT

