

PRÉFECTURE DE LA SARTHE

Arrêté n° 04/3882 du 15 septembre 2004

OBJET : Fixation des clauses du contrat-type de bail à ferme dans le département de Sarthe

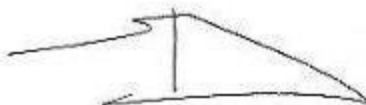
LE PRÉFET DE LA SARTHE

- VU Les dispositions du livre IV 1^{er} du code rural relatives au statut du fermage notamment son article 411-4 ;
- VU la loi n° 95.2 du 2 janvier 1995 déterminant les nouvelles modalités du calcul du fermage (indice annuel) et son décret d'application n° 95.623 du 6 mai 1995 ;
- VU la loi n° 99.574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
- VU les arrêtés préfectoraux du 13 juillet 1984 et 9 octobre 1986, fixant les denrées et les quantités de denrées servant de base au calcul des fermages ;
- VU L'arrêté préfectoral du 30 septembre 1998 fixant la dernière composition des indices de fermage en Sarthe ;
- VU L'arrêté préfectoral n° 04/3881 du 14 septembre 2004 fixant le valeur locative des bâtiments d'habitation ;
- VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux au cours de sa réunion du 6 février 2004 ;
- SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe,

ARRÊTE

- Article 1 : Est approuvé le contrat-type de bail à ferme, annexé au présent arrêté, destiné à s'appliquer aux baux faits sans écrit, de biens ruraux situés dans le département de la Sarthe.
- Article 2 : Les dispositions du présent contrat-type entreront en vigueur le premier jour suivant sa publication et elles seront applicables à tous les nouveaux baux établis ensuite.
- Article 3 : L'arrêté préfectoral du 12 octobre 1987 est abrogé.
- Article 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe, le Sous-Préfet de MAMERS, le Sous-Préfet de LA FLECHE, les Maires du département, 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 de la Préfecture.

Le Préfet,



Stéphane BOUILLON

I. Etat des lieux :

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 alinéa 2 du code rural, les parties seront tenues de faire dresser contradictoirement entre elles et à frais communs, dans le mois de l'entrée en jouissance du preneur ou dans le mois qui précède, un état descriptif des immeubles loués.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Cet état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées au fonds et aux cultures ; il devra constater avec précision l'état des biens loués et leur degré d'entretien, ainsi que les rendements moyens et les fumures des cinq dernières années.

II. Durée :

Le bail a une durée de neuf années entières et consécutives à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Lorsque le bail est le premier du preneur sur le bien loué, le bailleur ne pourra exercer aucun droit de reprise pendant sa durée pour exploitation personnelle ou pour exploitation par un ou plusieurs descendants, conformément aux dispositions de l'article L 411-5 du code rural.

Il est précisé :

- que le bailleur aura la faculté, en cas de renouvellement écrit du premier bail, d'introduire alors une clause de reprise du bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement, au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés pour l'exploitation personnelle ;
- que, en cas de mutation du fond au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci pourront exercer cette reprise en cours de bail renouvelé à leur profit ou à celui de l'un d'entre eux dans les conditions prévues à l'article L 411-6 du code rural ;
- et que le propriétaire, qui entendra exercer cette reprise sexennale, devra notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance, dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du code rural (acte extrajudiciaire).

III. Renouvellement :

Le bail sera renouvelable par périodes de neuf ans, dans les conditions prévues à l'article L 411-46 du code rural.

Les clauses et conditions du bail d'origine s'appliqueront au bail renouvelé, sous réserve de fixation du prix par le tribunal paritaire en cas de désaccord sur ce prix.

Cependant, cette règle de renouvellement par périodes de neuf ans se trouvera modifiée si, à la fin d'un des renouvellements successifs, l'âge du preneur, alors en place, permet l'application de l'article L 411-64 du code rural. En exécution de cet article, le bailleur pourra, par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement du bail si le preneur a alors atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans le cas où l'âge de la retraite serait atteint avant l'expiration de la nouvelle période de neuf ans, le bailleur, dans les mêmes conditions de signification, pourra limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale, à partir de laquelle l'âge de la retraite est atteint. Dans ces cas de refus de renouvellement ou de renouvellement abrégé, le propriétaire ne sera pas tenu d'exploiter personnellement le bien repris dont il aura sans restriction la libre disposition.

IV. Charges et conditions :

Le bail, soumis aux dispositions du statut du fermage, livre IV, titre I du code rural (articles L 411-1 à L 415-12) est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en particulier sous celles suivantes :

V. Obligations du preneur :

Le preneur devra notamment :

1. prendre le bien loué tel qu'il existe, sans garantie de la contenance et dans son état au jour de l'entrée en jouissance, ledit preneur le connaissant parfaitement pour l'avoir visité préalablement à la conclusion du bail.
2. S'il en existe, habiller par lui-même les bâtiments compris dans le bien loué et les tenir constamment garnis pendant la durée du bail de meubles, objets mobiliers, bétail, matériel de culture et récoltes, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.
3. Jouir du bien loué en bon père de famille et fermier soigneux et de bonne foi, conformément à sa nature, et de l'entretenir en parfait état, notamment en ce qui concerne les bâtiments pour lesquels il aura la charge des réparations locatives et de menu entretien lorsque celles-ci auront été occasionnées par l'usage de la chose louée.

Toutefois, les réparations restent à la charge du bailleur lorsqu'elles résultent de la vétusté, du vice de construction ou de la matière, ou de la force majeure.

Le preneur répond également des dégradations de son fait (article 1732 du code civil).

4. En cas de désaccord, il y a lieu de se reporter aux dispositions de l'article 1754 du code civil.

Ont notamment le caractère de réparations locatives à charge du preneur :

↳ Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif :

- a. Jardins privatifs : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, ... ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations d'arrosage.
- b. Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et des autres végétaux excepté pour les toitures ;
- c. Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières ; dégorgement des conduits ;

↳ Menuiseries intérieures et extérieures :

- a. Portes, fenêtres, volets, ... : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menus réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes ou de quelques lames. Application de la peinture fournie par le bailleur.
- b. Vitrages : réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées.
- c. Serrures et verrous de sécurité : graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- d. Grilles : nettoyage et graissage ; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

↳ Parties intérieures :

- a. Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté ; entretien et réfection des peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous, et des fissures superficielles.
- b. Parquets, moquettes et autres revêtements de sols ; encaustiquage et entretien courant de la vérification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose et remplacement de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c. Placards et menuiseries telles que pinthes, baguettes et moulures : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

↳ Installation de plomberie :

- a. Canalisation d'eau : dégorgement ; remplacement notamment de joints et de colliers.

- b. Canalisations de gaz : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement périodique des tuyaux coupés de raccordement.
- c. Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange. Entretien du terrain situé au-dessus de la zone d'épandage de telle sorte qu'aucune végétation ne puisse entraîner un dysfonctionnement du traitement des eaux.
- d. Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz, rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; entretien annuel de la chaudière (le bailleur pourra demander le justificatif annuel) remplacement des joints, clapets et pressa-étoupe des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e. Eviers et appareil sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

↳ Équipements d'installations électricité :

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coups-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection. Entretien et nettoyage annuel de la VMC.

↳ Autres équipements mentionnés au contrat de location :

- a. Entretien courant et menues réparations des appareils tels que adoucisseurs, pompes à chaleur, appareil de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b. Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. Le bailleur pourra en demander la justification tous les ans à son preneur.

5. Entretien des bâtiments d'élevage selon les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Veiller à ce que les silos, dépôts de fumier, fosses à lisier ou pailiers respectent les prescriptions réglementaires.

Ne faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués, sauf application des articles L 411-28 et L 411-73 du code rural (liste des travaux en les arrêtés du Préfet de la Sarthe en vigueur).

Veiller à ce que les bornes ou autres marques fixant les limites de propriété, tels que les fossés, haies et talus marquant les limites extérieures du bien loué, ne soient ni déplacées, ni enlevées, et les rétablir à ses frais s'il y a lieu.

S'opposer à toutes usurpations et empiètements, et prévenir le bailleur, à peine d'en être tenu pour personnellement responsable.

À sa sortie, restituer le bien loué en bon état, conformément à l'état des lieux dressé à l'entrée, sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du paragraphe précédent, étant bien précisé à ce sujet :

- a. Que les apports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord contraire, conformément aux usages locaux ;
- b. Que les indemnités, s'il en est dues, soit pour améliorations, soit pour dégradations, seront déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles L 411-69 et suivants du code rural. Si le preneur sortant est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée qu'il serait éventuellement tenu de régulariser.

Veiller à maintenir pleine et entière la capacité de produire du bien loué.

Supporter sans indemnité ni diminution de fermage les grosses réparations et tous travaux que le bailleur jugerait utiles de faire exécuter en cours de bail, même s'ils devaient durer plus de quarante jours.

8. Cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres et, s'il en existe, entretenir en bon état de fauche et de pacage les prés, les étaupiner, irriguer, fumer, en extirper les ronces et autres nuisibles, le tout en temps et saison convenables, de manière à assurer une bonne exploitation du fonds et sans être astreint à aucun mode d'assolement particulier, sauf la dernière année. En ce qui concerne celle-ci, assolement suivant les usages et laisser son successeur, outre semer des grains fourragères, faire les ensemencements d'usage au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, sans pouvoir en faire lui-même, par dérogation aux usages locaux.

En cas de sortie à l'automne, afin de permettre au fermier rentrant de procéder aux déchaumages, labours et semailles, laisser libre au 1er septembre la moitié au moins de la surface du bien loué.

7. Prendre le plus grand soin des arbres fruitiers complantés sur le bien loué, les entretenir et les protéger de l'atteinte des instruments de culture et des animaux, mais sans être tenu de remplacer, pendant la durée du bail, les pommiers à cidre ou les poiriers à poiré qui viendraient à périr, quelle qu'en soit la cause, sans ceux qui viendraient à périr de son fait, ni de remettre à la fin du bail des plantations dans un état analogue à celui dans lequel elles se trouvaient lors de son entrée en jouissance, le bailleur n'étant pas tenu de son côté d'assurer la permanence et la qualité des plantations qui, en cas de remplacement, devront, sans impossibilité matérielle, être groupées en verges et non disséminées sur l'étendue du bien loué.

Respecter les arbres de haut jet et baliveaux ayant une valeur d'avenir, après désignation commune par les parties. Les bois morts restant la propriété du bailleur, lequel aura également le droit de faire abattre les arbres de haut jet aux époques qui ne nuiront pas aux récoltes et prairies, mais à charge de refaire à ses frais les clôtures qui pourraient avoir été endommagées de ce fait et sans que le preneur puisse réclamer d'indemnités autres que la réparation des dégâts qui auraient été faits aux récoltes.

Couper le bois taillable et émondable, ainsi que celui des bois taillis dépendant du bien loué par coupes régulières, en laissant croître les brins de belle venue, et ce, à l'âge ordinaire établi par les usages locaux, sauf au cours des trois années précédant sa sortie, pendant lesquelles aucune coupe de bois ne pourra plus être faite sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

6. Maintenir en bon état les cours, issues, chemins du bien loué, ainsi que les clôtures vives ou sèches, curer les fossés et rigoles nécessaires à l'irrigation ou à l'écoulement des eaux, chaque fois que cela sera nécessaire, ainsi que les mares et abreuvoirs.

Se conformer à tous les règlements administratifs, notamment en ce qui concerne le binage et le faucardage des ruisseaux et rivières, et la destruction des plantes et animaux nuisibles, sans indemnité, et de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

9. Engranger dans les bâtiments affectés à cet usage toutes les récoltes provenant du bien loué et, si ces bâtiments s'avèrent insuffisants, les déposer en moulins ou silos, mais alors au-delà de la distance minimum prescrite des bâtiments existants et du puits.

Prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires pour le stockage des récoltes, combustibles, engrais, produits ou matériels pouvant présenter un risque pour les bâtiments loués ; acquitter toutes surcharges d'assurance qui pourraient en résulter.

Enfourer ou faire consommer sur les lieux loués en quantité suffisante les pailles récoltées, afin de conserver la valeur agronomique des sols. Elles ne pourront jamais être brûlées et, s'il en existait à l'entrée, laisser à sa sortie des pailles, foin et fourrages suivant les conventions d'origine ou, à défaut, suivant les usages locaux.

10. Acquitter exactement ses impôts et contributions personnels et en justifier, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet ; payer en outre, en plus du fermage, et éventuellement rembourser au bailleur lorsqu'il les aura acquittés en ses lieux et place, tous droits, taxes et cotisations afférents aux lieux loués et incombant normalement à l'exploitant, notamment : la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, une fraction du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, y compris la taxe régionale, fixée actuellement à un cinquième, et sa quote-part des frais de confection de rôle et de dégrèvement.

Rembourser également au bailleur, en cas où elle serait due, la moitié de la taxe de remembrement.

11. Tenir constamment assurés à une compagnie solvable, pendant tout le cours du bail, pour une somme suffisante, le risque d'incendie pour son mobilier personnel, le matériel de culture, le bétail et les récoltes garnissant le bien loué, ainsi que le risque locatif et les risques d'accidents du travail pouvant survenir aux salariés travaillant sur l'exploitation.

12. Supporter, sans indemnités ni diminution de fermage, tous les cas fortuits, prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, ayant occasionné la perte totale ou partielle des récoltes.
13. Ne procéder à aucune cession de bail, même partielle, sauf les exceptions prévues, avec l'agrément préalable du bailleur, par les articles L. 411-35 à L. 411-38 du code rural, ni à aucune sous-location. Toutefois, le bailleur, ou à défaut, le tribunal paritaire pourra autoriser le preneur à sous-louer parties des biens loués à usage de loisir pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut d'accord, par le tribunal paritaire.

Le preneur pourra également, dans les limites prévues à l'article L. 411-39 du code rural, procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles, détachées ou enlevées. Il devra au préalable notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire, conformément aux dispositions de l'article L. 411-39 précité.

14. Payer régulièrement le fermage convenu.

EN GÉNÉRAL, exécuter et respecter toutes les charges et conditions légales et contractuelles en vigueur, étant bien entendu que toutes les obligations à la charge du preneur engageront en outre solidairement, en cas de décès, tous ses héritiers et représentants, sauf application en cette éventualité de l'article L. 411-34 du code rural.

VI. Obligation du bailleur :

Les obligations à la charge du bailleur résultent notamment de l'application du statut du fermage codifié.

VII. Résiliation, non renouvellement du bail, droit de reprise :

Le bailleur peut demander la résiliation du bail ou s'opposer à son renouvellement, pour les motifs et dans les cas prévus au code rural, et notamment en application des articles L. 411-53 et suivants du code rural. Il peut aussi invoquer le droit de reprise dans les conditions prévues à l'article L. 411-56 du code rural (sauf droit d'opposition du preneur en application de l'alinéa 2).

Le preneur peut également demander la résiliation du bail pour les motifs et les cas prévus au code rural, et notamment en application des articles L. 411-30 et L. 411-33 du code rural.

VIII. Fermage :

Le fermage convenu sera payable en deux termes échus, égaux chacun à la moitié des quantités sus indiquées, le premier paiement devant avoir lieu le 1^{er} du sixième mois suivant l'entrée en jouissance, le second, le 1^{er} du douzième mois, et ainsi de suite, de six mois en six mois, jusqu'à l'expiration du bail.

Tout paiement devra avoir lieu au domicile du bailleur.

Le montant de chaque fermage sera calculé en référence à :

- l'arrêté préfectoral annuel fixant le montant des loyers applicables aux maisons d'habitation, basé sur l'indice du coût à la construction au 1^{er} trimestre de la même année ;
- l'arrêté préfectoral pris annuellement constatant l'indice de fermage et sa variation, applicable aux terres et aux bâtiments d'exploitation.

En cas de retard dans la parution des cours, le preneur devra régler le terme de fermage aux dates ci-dessus convenues, en prenant pour base les derniers cours connus, et ce par provision. Le règlement du solde devra intervenir au plus tard quinze jours après la parution des cours de l'échéance intéressée.

Si le locataire prévoit, dans le mois qui précède l'échéance, qu'il ne pourra honorer normalement son fermage, il devra s'entretenir avec son propriétaire des conditions d'un report ; à défaut, passé un délai de trois mois à compter de l'échéance, il sera redevable sur le principal d'intérêts calculés au taux légal à compter de l'expiration de ce délai.

IX. Chasse :

Le preneur aura le droit de chasser sur le bien affermé, mais en respectant le plan de chasse du bailleur. Ce droit lui est strictement personnel et il ne pourra ni le céder, ni le louer.