



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

*Direction Départementale
des Territoires et de la Mer*

ARRÊTÉ N° 17-2338

Modifiant et consolidant l'arrêté 84-1166 du 30 novembre 1984 fixant le Contrat-Type pour les locations soumises au statut du fermage dans le Département de la Charente-Maritime, et ses avenants

**Le PREFET de la CHARENTE-MARITIME
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU les dispositions du titre premier du livre IV (partie législative) du Code rural et de la pêche maritime relative au statut du fermage,

VU les dispositions des articles R411-1 et suivants du titre Ier (partie réglementaire) du Code rural et de la pêche maritime relative au statut du fermage,

VU l'arrêté 84-1166 du 30 novembre 1984, fixant le contrat-type pour les locations soumises au statut du fermage dans le département de la Charente-Maritime et les modificatifs n°98-77 du 15 janvier 1998 et n°98-2366 du 6 août 1998,

VU l'avis de la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux du 12 octobre 2017,

VU la proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime,

Arrête :

Article Préliminaire

Le Contrat Type pour les locations soumises au statut du fermage dans le département de la Charente-Maritime, est opposable aux parties, en l'absence de bail écrit ou à défaut d'engagement écrit plus détaillé. Dans le cas d'un contrat plus détaillé, celui-ci devra dans tous les cas, rester conforme aux dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au statut du fermage.

Ce contrat, dont les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne, à exécuter les charges, clauses et conditions, est établi conformément aux dispositions figurant dans les articles 1 à 20.

Le preneur doit s'assurer, à la signature du bail, d'être en règle avec le contrôle des structures agricoles et d'avoir obtenu, le cas échéant et en application de l'article L331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'autorisation d'exploiter pour les biens qu'il envisage d'exploiter. En vertu de l'article L331-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un refus d'autorisation d'exploiter ou une absence de dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter nécessaire emportent la nullité du bail.

Article 1 : DUREE DU BAIL

Le bail ne pourra être conclu pour une durée inférieure à 9 ans selon l'article L.411-5 article du CRPM.

Si la date d'entrée en jouissance n'a pas été précisée, elle sera réputée avoir été fixée au 29 septembre. Il en ira de même pour la date d'échéance du bail, qui sera réputée avoir été fixée au 28 septembre, c'est-à-dire 9 ans plus tard.

Cependant, le preneur conservera jusqu'à l'enlèvement des récoltes de la neuvième année, la jouissance des parcelles supportant des cultures non venues à maturité à cette date.

Article 2 : ETAT DES LIEUX (article L.411-4 du CRPM)

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédent ou suivant l'entrée en jouissance pour pouvoir ultérieurement déterminer les améliorations que le preneur aurait apportées au fonds ou vérifier la réalité des dégradations qui lui seraient reprochées.

En cas de présence de vigne l'état des lieux sera réalisé avec précision (encépagement, surface reconnue au cadastre viticole, densité, état du palissage).

À défaut, la partie la plus diligente établira un état des lieux qu'elle notifiera 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 : l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé avoir été établi contradictoirement

En cas de désaccord, la partie qui s'est vue notifier l'état des lieux disposera, à compter du jour de la notification, d'un délai de deux mois pour saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission d'établir cet état des lieux à frais communs.

S'il apparaît que la superficie réellement louée est supérieure ou inférieure d'au moins un vingtième à celle portée au bail, la partie lésée pourra seulement réclamer une augmentation ou une diminution proportionnelle du montant du fermage, à condition en outre d'en faire la demande à l'autre partie dans un délai d'un an à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Article 3 : OCCUPATION ET JOUISSANCE

Sauf accord écrit du bailleur ou à défaut autorisation du Tribunal Paritaire, le preneur occupera par lui-même, sa famille ou ses salariés, la maison d'habitation dépendant du bien loué. Il veillera à ce qu'il ne soit commis aucune usurpation sur les biens loués, et préviendra immédiatement le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de celles qui auraient néanmoins été commises sous peine d'en demeurer responsable.

Article 4 : ASSURANCES

Le preneur doit, dès son entrée en jouissance, assurer contre l'incendie, le mobilier de ses bâtiments, pailles, fourrages, cheptel vif ou mort, récoltes stockées à la ferme, le tout pour une valeur suffisante.

Il doit également se garantir contre les risques de voisinage, contracter une assurance "Responsabilité Civile" et pouvoir justifier au bailleur du paiement des primes correspondantes.

Le bailleur doit assurer son bien contre les dégâts susceptibles d'être occasionnés aux bâtiments par l'incendie, la tempête ou les inondations.

Article 5 : ENTRETIEN ET REPARATION DES BATIMENTS

Seules les réparations locatives ou de menu entretien qui ne résulteront ni de la vétusté, ni d'un vice de construction ou de la matière, ni d'un cas de force majeure, seront à la charge du preneur.

Toutefois, les travaux de remaniement des toitures resteront, eux, à la charge exclusive du bailleur, tant en ce qui concerne les frais de main d'œuvre, que l'achat ou le transport des matériaux.

Le preneur devra, dans les meilleurs délais, informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous désordres et de toutes dégradations dans la construction qui nécessiteraient de procéder à de grosses réparations, sous peine d'avoir à en supporter lui-même la charge.

De la même façon, il supportera personnellement toutes les réparations qui, étant en principe à la charge du bailleur, deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives et de menu entretien lui incombant, soit de dégradations résultant de son fait ou du fait des personnes à son service.

Pour sa part, le bailleur ne pourra pour s'exonérer de son obligation aux grosses réparations, arguer de l'état de vétusté des bâtiments, si celui-ci est devenu manifeste seulement en cours de bail, et s'il résulte de son refus de procéder aux grosses réparations lui incombant.

Si l'autorisation accordée au preneur, de ne plus occuper les bâtiments d'exploitation ou la maison d'habitation, résulte du refus du bailleur de procéder aux grosses réparations, le preneur sera exonéré de l'obligation aux réparations locatives sur les bâtiments délaissés.

Enfin, le preneur souffrira sans indemnité, ni diminution du fermage, tous les travaux de grosses réparations, d'amélioration ou de reconstruction devenus nécessaires, et que le bailleur aura spontanément entrepris dans un délai d'un an, à compter de la demande écrite qui lui aura été faite, sous condition qu'une fois commencés, ces travaux soient poursuivis normalement sans interruption, sauf cas de grève ou de force majeure.

Article 6 : ENTRETIEN, EXPLOITATION ET AMELIORATION DU FONDS

Le preneur jouira du bien loué, en fermier diligent et averti, et effectuera toutes les façons culturales de manière à laisser le fonds en fin de jouissance, en bon état de culture et de fumure.

Il aura la libre disposition des pailles, fourrages et fumiers produits sur l'exploitation, il pourra donc, soit les utiliser directement pour les besoins de celle-ci, soit les vendre pour leur substituer, si nécessaire, d'autres garnitures qu'il estimerait mieux appropriées.

Après avoir avisé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, qui dispose d'un délai de deux mois pour s'y opposer (article L.411-28 du CRPM) le preneur pourra, pour réunir ou regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire librement disparaître dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations auront pour conséquence, d'améliorer les conditions d'exploitation ; les bois d'œuvre resteront la propriété du bailleur.

Toutefois ces travaux ne pourront être réalisés que s'ils respectent les dispositions de la réglementation en vigueur sur le territoire communal concerné.

6.1 : TERRES, PRES, ET PRES-MARAIS

Conformément aux dispositions des Articles L.411-27, L.411-28, L.411-29 du CRPM

Le preneur pourra procéder, soit au retournement des parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail.

Il devra néanmoins fournir au bailleur, un mois auparavant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux envisagés.

Si le bailleur entend s'opposer à l'exécution des travaux en question car ces opérations risquent d'entraîner une dégradation du fonds, il devra saisir le Tribunal Paritaire dans les 15 jours de la notification faite par le preneur.

Ce dernier pourra engager les travaux, si aucune opposition n'a été formée selon les modalités mentionnées ci-dessus ou si le Tribunal Paritaire n'a pas admis le bien fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Le preneur n'aura pas, en fin de bail, l'obligation de remettre les lieux dans leur état primitif.

Toutefois ces travaux ne pourront être réalisés que s'ils respectent les dispositions de la réglementation en vigueur sur le territoire communal concerné.

Le changement de nature de culture ou la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail, ne pourra entraîner aucune modification du montant du fermage.

6.2 : VIGNES

Compte tenu de la réglementation viticole en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (règlement (UE) N°1308/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 portant organisation commune des marchés des produits agricoles et notamment son article 62, règlement délégué (UE) 2015/560 de la Commission du 15 décembre 2014 complétant le règlement (UE) n°1308/2013 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le régime d'autorisations de plantation de vignes et notamment son article 1, décret n°2015-1903 du 30 décembre 2015 relatif au régime d'autorisation de plantations de vigne), les autorisations de plantations obtenues doivent obligatoirement être utilisées dans les trois ans qui suivent leur obtention sous peine de sanctions administratives.

Le bailleur sera tenu d'assurer la qualité et la permanence des plantations de vignes.

Le preneur devra assurer l'entretien de la plantation conformément aux bonnes pratiques culturales de la région délimitée

L'entretien des vignes sera intégralement à la charge du preneur y compris les plants et toutes fournitures, lorsque les plantations n'excéderont pas 10 ans d'âge.

Par la suite :

- de 10 à 25 ans : les plants, marquants (tuteurs) et protections seront à la charge du bailleur. Toutes les autres charges (travail, fils, culées, crampillons, etc.) seront payées par le preneur.
- passé 25 ans, le preneur fournira seulement le travail. Les fournitures (plants, piquets, fils, culées, crampillons...) deviendront à la charge du bailleur.

Afin de maintenir la plantation en état au regard de la réglementation applicable au 1^{er} janvier 2016, l'entreplantation ou marcottage après 25 ans est obligatoire.

Le preneur pourra librement choisir parmi les modes de conduite et de culture du vignoble pratiqués dans la région délimitée "Cognac" ceux qui lui paraîtront les mieux appropriés à une bonne exploitation du fonds.

Les arrachages destinés à adapter le vignoble aux techniques modernes de culture et de récolte, devront avoir reçu l'agrément écrit du bailleur.

Compte tenu de la réglementation viticole applicable au 1^{er} janvier 2016, le preneur informera le bailleur de son projet d'arrachage et de replantation par courrier recommandé avec demande d'avis réception. Ce courrier indiquera précisément :

- les références des parcelles arrachées et de celles choisies pour la replantation ;
- que le défaut de réponse dans le délai de deux mois vaut accord du bailleur ;
- qu'en cas de refus, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour obtenir la nomination d'un expert chargé de déterminer si les arrachages et replantations envisagés risquent d'entraîner une dégradation du fonds.

Les arrachages de vignes qui ne seraient pas réalisés en vue d'une replantation, ne seront possibles que du commun accord des parties.

Si ces arrachages interviennent dans des conditions permettant l'octroi d'une prime ou d'une indemnité quelconque, celle-ci sera acquise au propriétaire de la vigne, déduction faite du coût éventuel des frais d'arrachage si ces travaux sont pris en charge par le preneur.

En toute hypothèse, le preneur conservera, s'il le souhaite, la jouissance des superficies arrachées. Le cas échéant, le montant du fermage sera modifié pour tenir compte de la nouvelle nature de culture.

6.2.1 : RENOUELEMENT DU VIGNOLE

On entend par plantations anticipées les plantations réalisées avant l'arrachage de la vigne.

6.2.1.1 Droits en portefeuille apportés par le bailleur

La date limite pour demander la conversion des droits de plantation en autorisations de plantation délivrées au preneur est fixée au 31 décembre 2020 (conformément à la réglementation viticole en vigueur au 1^{er} janvier 2016).

Deux cas sont distingués :

1^{er} cas : le bailleur a du terrain plantable, il peut demander la plantation sur sa propriété.

- 1) le bailleur paie la plantation, le preneur n'aura pas droit à une indemnité à son départ.
- 2) Le bailleur ne paie pas la plantation. A son départ, le preneur aura droit à une indemnité calculée selon le tableau d'amortissement de la vigne.

Le fermage correspondant à la surface plantée sera un fermage viticole à partir de la 4^e feuille.

2^e cas : le bailleur n'a pas de terrain immédiatement plantable, le preneur, avec l'autorisation écrite du propriétaire, replante sur sa propriété. Toutefois il s'engage à replanter la surface équivalente sur le terrain du bailleur dans un délai de cinq ans maximum.

Si dans le délai de cinq ans, ou avant au cas où le bail s'interrompt prématurément, le bailleur n'a pas de terre plantable, à sa sortie le preneur devra accepter un échange foncier permettant au bailleur de récupérer une superficie viticole de valeur équivalente, ou, à défaut une indemnité correspondant à la valeur de la vigne au jour de son départ.

6.2.1.2 Autorisations de plantation

Concernant les sociétés d'exploitation, tout ce qui concerne la vigne devra faire l'objet d'un contrat spécifique afin de préciser qui est propriétaire des vignes et des terrains.

a) Replantations anticipées ou non, avec arrachage. Le fonds replanté et la vigne à arracher étant la propriété du bailleur. Autorisation de plantation délivrée au preneur.

Si le bailleur a du terrain plantable, il pourra exiger la replantation sur sa propriété.

S'il paie la plantation il n'y aura pas d'indemnité au départ du preneur.

Si la plantation est payée par le preneur, à son départ il aura droit à une indemnité calculée selon le tableau d'amortissement de la vigne (sur la base des coûts de plantation publiés par le BNIC).

En cas de replantations réalisées dans le cadre d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur, ou encore lorsque des replantations auront été ordonnées par le Tribunal Paritaire, toutes les fournitures seront à la charge du bailleur qui supportera en outre, le cas échéant, les frais d'arrachage, de traitement du sol, la fumure de fonds et la main d'œuvre nécessaire à la plantation.

Dans l'hypothèse où cette replantation permettrait l'octroi d'une prime versée au preneur, toutes les factures liées à cette opération seront payées par le preneur. Le bailleur remboursera au preneur le montant hors taxes des frais engagés déduction faite de la prime.

Les travaux d'entretien et de culture ainsi que les frais de traitements seront à la charge du preneur dès la première année de la plantation.

S'il n'y a pas de plantation anticipée, le fermage viticole ne commencera à être dû qu'à partir de la quatrième feuille de la plantation. Dans ce cas, en fin de bail, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité à sa sortie.

b) Replantations anticipées ou non, avec arrachage. La vigne à arracher étant la propriété du bailleur. Le fond à replanter propriété du preneur. Plantation payée par le bailleur. Autorisation de plantation délivrée au preneur.

Le bailleur n'a pas de terrain immédiatement plantable. Le preneur, avec l'autorisation écrite du bailleur replante sur sa propriété. Toutefois le preneur s'engage à replanter à ses frais la surface équivalente sur le terrain du bailleur après un temps de repos de trois ans maximum, en cas de plantation anticipée.

Le fermage dû restera toujours un fermage viticole.

Dans l'hypothèse où cette replantation permettrait l'octroi d'une prime versée au preneur, toutes les factures liées à cette opération seront payées par le preneur. Le bailleur remboursera au preneur le montant hors taxes des frais engagés déduction faite de la prime.

Si dans le délai de trois ans, ou avant au cas où le bail s'interromprait prématurément, le bailleur n'a pas de terre plantable, à sa sortie le preneur devra accepter un échange foncier permettant au bailleur de récupérer une superficie viticole de valeur équivalente, ou, à défaut une indemnité correspondant à la valeur de la vigne au jour de son départ.

c) Plantations, ou replantations, les vignes arrachées étant dans ce dernier cas la propriété du preneur. Travaux réalisés par le preneur, à ses frais, sur des fonds appartenant au bailleur. Autorisation de plantations délivrée au preneur.

Le preneur, avec l'accord écrit du bailleur ou du Tribunal Paritaire, pourra procéder, à ses frais, à des plantations nouvelles ou à des replantations en utilisant des autorisations de plantation lui appartenant en propre. Dans ce cas le fermage initial de la terre sera modifié pour tenir compte de la majoration de l'impôt foncier généré par la plantation.

En fin de bail, le preneur pourra toujours récupérer, les autorisations utilisées par un arrachage des vignes concernées. Mais dans ce cas, il ne pourra prétendre à aucune indemnité de plus-value. Il devra, en outre, procéder à ses frais à l'arrachage des plantations qu'il aura ainsi réalisées et à la remise en état du terrain.

Il en sera de même si les plantations n'ont pas été autorisées et que le bailleur exige leur suppression.

Par contre, si ces plantations ont été faites avec son accord écrit ou avec l'autorisation du Tribunal Paritaire, le bailleur ne pourra exiger du preneur qu'il les supprime à sa sortie des lieux.

Si le preneur n'entend pas, pour sa part, récupérer ses autorisations, à son départ, il aura droit à une indemnité calculée selon le tableau d'amortissement de la vigne (sur la base des coûts de plantation publiés par le BNIC).

d) Replantations réalisées et payées par le preneur, les vignes arrachées et les fonds utilisés pour la plantation étant propriété du bailleur. Autorisation délivrée au preneur.

Le bailleur a du terrain plantable, il peut demander la plantation sur sa propriété. Le preneur prend à sa charge tous les frais de plantation. À son départ, il aura droit à une indemnité calculée selon le tableau d'amortissement de la vigne (sur la base des coûts de plantation publiés par le BNIC).

Le fermage correspondant à la surface plantée sera un fermage viticole à partir de la 4^e feuille.

e) Replantations réalisées et payées par le preneur, les vignes arrachées appartenant au bailleur et le fonds recevant la plantation propriété du preneur. Autorisation délivrée au preneur

Le bailleur n'a pas de terrain immédiatement plantable, le preneur, avec l'autorisation écrite du bailleur, replante sur sa propriété. Toutefois il s'engage à replanter la surface équivalente sur le terrain du bailleur dans un délai de trois ans maximum. Si dans le délai de trois ans, ou avant au cas où le bail s'interrompt prématurément, le bailleur n'a pas de terre plantable, à sa sortie le preneur devra accepter un échange foncier permettant au bailleur de récupérer une superficie viticole de valeur équivalente, dans ce cas le bailleur devra indemniser le preneur du coût de la plantation.

Dans l'hypothèse où cette replantation aurait permis l'octroi d'une prime versée au preneur, le bailleur remboursera au preneur le montant hors taxes des frais engagés déduction faite de la prime.

Le fermage correspondant à la surface plantée sera un fermage viticole à partir de la 4^e feuille.

6.3 : AUTRES PLANTATIONS

Le bailleur qui envisagerait en cours de bail, de procéder sur le bien loué, à des plantations nouvelles, devra au préalable, avoir obtenu l'accord du preneur ou à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire.

Le preneur pourra toujours s'opposer à ces plantations si elles doivent utiliser plus d'un vingtième de la superficie totale du fonds loué.

S'il existe sur le bien loué, des plantations fruitières, le preneur devra en prendre le plus grand soin, et leur apporter toutes les façons culturales et traitements nécessaires. Les fruits dans ce cas, seront acquis au preneur.

Au cas où le bailleur entendrait se réserver les fruits, les plantations seront exclues du bien loué, et il fera son affaire personnelle des dites plantations.

6.4 : ARBRES

Le preneur aura droit seulement aux bois morts, à l'élagage des arbres non fruitiers et des têtards existant sur le fonds loué, ainsi qu'à la coupe des "gîtes" ou repousses inexploitablees comme bois d'œuvre.

Il aura également droit aux arbres morts qui n'auront pas été enlevés par le bailleur dans un délai de 6 mois à compter du jour où le bailleur aura été informé par le preneur de l'état des arbres en question.

Les arbres vifs, utilisables comme bois d'œuvre, abattus par la tempête ou supprimés ainsi qu'il est dit à l'article 6 alinéa 3 ci-dessus, resteront la propriété du bailleur qui devra les faire enlever à ses frais dans un délai de 3 mois à compter de l'avertissement écrit qu'il aura reçu du preneur.

Passé ce délai, les arbres non enlevés deviendront la propriété du preneur.

6.5 : HAIES ET CLÔTURES

Le preneur devra maintenir en bon état les haies vives et les clôtures naturelles ou artificielles délimitant le fonds loué.

Il pourra cependant réduire ou supprimer les haies vives constituées principalement d'épines ou de ronces, sauf à les remplacer par un autre type de clôture si elles sont nécessaires à la garde des animaux, et tout en respectant la réglementation en vigueur.

6.6 : CHEMINS

Le preneur devra maintenir en bon état de viabilité les chemins privés donnant accès à l'exploitation et en assurant la desserte.

Les matériaux nécessaires seront fournis ou payés par le bailleur et acheminés sur place à ses frais.

6.7 : FOSSÉS

L'entretien des fossés intérieurs et mitoyens servant à l'assainissement ou à l'alimentation en eau, sera assuré à frais communs par le preneur et le bailleur.

À cet effet, ils devront procéder tous les ans au curage d'un dixième de la longueur totale des fossés dépendant du fonds loué.

Les travaux réalisés sur les fossés dont les syndicats de marais sont propriétaires seront :

- en ce qui concerne l'entretien : réalisés à frais communs,
- le reprofilage restant à la charge du bailleur.

Article 7 : TRAVAUX D'AMÉLIORATION

7.1 : PLANTATIONS (sauf en ce qui concerne les vignes) -CONSTRUCTIONS DE MAISONS D'HABITATION OU DE BÂTIMENTS DESTINÉS A DES PRODUCTIONS AGRICOLES HORS SOL

Si les travaux n'ont pas été prévus et autorisés à l'avance par une clause expresse du bail, le preneur devra préalablement à leur exécution, en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif afin d'obtenir son autorisation écrite.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui aura été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur devra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, lequel pourra l'autoriser à les entreprendre à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou à défaut par le Tribunal lui-même.

Le preneur paiera la fumure de fonds, la main, d'œuvre ainsi que les frais de fumure et de traitements qui seront à sa charge dès la première année de la plantation.

7.2 : AUTRES TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION ET DONT LA DURÉE D'AMORTISSEMENT DÉPASSE DE PLUS DE SIX ANS LA DURÉE DU BAIL

Pour pouvoir prétendre à une indemnité de plus-value en fin de bail, le preneur qui envisagerait de réaliser des travaux relevant du présent article 7-2 devra justifier préalablement à leur exécution des autorisations administratives nécessaires et avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur ou du TPBR en cas de désaccord avec le bailleur.

En outre, si les travaux envisagés sont inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur devra joindre à sa proposition notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui seront alors recouvrées par voie de rôle annexe.

Dans cette hypothèse, l'accord du bailleur emportera mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui aura la maîtrise des travaux.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse de sa part dans les deux mois de la notification qui lui aura été faite dans les formes prévues aux alinéas 1 et 2 de l'article 7-1 ci-dessus, le preneur devra notifier sa proposition au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Le preneur pourra exécuter ou faire exécuter les travaux :

- Si le Tribunal Paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé de l'opposition du bailleur,
- Si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai prévu, les travaux qu'il se serait engagé à exécuter à ses frais.

Si les travaux que le preneur a réalisés à ses frais, avec l'accord écrit du bailleur, ont été financés par un emprunt à long terme, les annuités restant à courir après la fin du bail, deviendront à la charge du bailleur qui pourra éventuellement les répercuter sur le nouveau preneur. L'indemnité due au preneur sortant sera alors réduite en conséquence, conformément aux dispositions de l'article L-411-70 du Code Rural.

7.3 : TRAVAUX D'AMÉLIORATIONS CULTURALES ET FONCIÈRES

Le preneur pourra, avec l'accord écrit du bailleur, réaliser les travaux d'améliorations culturelles et foncières visées à l'article L 411.28 du Code Rural, travaux qui pourront néanmoins donner lieu à indemnisation en fin de bail.

7.4 : AUTRES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'AMÉLIORATION SOUMIS A SIMPLE NOTIFICATION OU RÉALISABLES LIBREMENT

Le preneur pourra, sans avoir à solliciter l'accord express du bailleur ou l'autorisation du Tribunal Paritaire, pour exécuter ou faire exécuter à ses frais :

- Les travaux autres que ceux mentionnés aux articles 7-1, 7-2 et 7-3 ci-dessus,
- Ceux prévus par la loi n° 67-651 du 12 juillet 1967, et destinés à adapter totalement ou partiellement les locaux d'habitation existant aux normes moyennes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort,
- Ceux figurant sur la liste établie par l'arrêté préfectoral n° 1966 du 18 juillet 1969 et relatifs à :
 - l'alimentation en eau et électricité des bâtiments,
 - l'amélioration des bâtiments d'élevage,
 - la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques.
- Tous les autres travaux non mentionnés aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus et dont la durée d'amortissement ne dépasse pas de plus de 6 ans, le temps restant à courir jusqu'à la fin du bail.

Pour que ces travaux puissent, le cas échéant, ouvrir droit à indemnité en fin de bail, le preneur devra, deux mois avant la date envisagée pour le début de leur réalisation, en communiquer au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, un état descriptif et estimatif.

Si le bailleur entend contester l'utilité des travaux envisagés, ou leur modalité d'exécution, il devra saisir le Tribunal Paritaire dans les 2 mois suivant la notification réalisée par le preneur.

Si aucune opposition n'a été formulée à l'expiration du délai des 2 mois, ou encore si le Tribunal Paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé de l'opposition dont il a été saisi, ou enfin si le bailleur qui se serait engagé par écrit à les réaliser lui-même, n'a pas, dans un délai d'un an à compter de cet engagement, commencé les travaux en question, le preneur pourra les entreprendre.

Le permis de construire dans le cas où il serait exigé, pourra dans tous les cas prévus aux alinéas 1, 2 et 3, ci-dessus, être demandé par le preneur, après avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire.

Article 8 : RÉSILIATION DU BAIL

Le bail pourra être résilié dans les différents cas prévus par le CRPM aux articles L411-30 à L411-34, et notamment :

- en cas de retard réitéré dans le paiement des fermages
- en cas d'agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Article 9 : FIN DE BAIL -RENOUVELLEMENT

Sous réserves des hypothèses envisagées aux articles 10 et 11 ci-dessous, le preneur aura droit au renouvellement de son bail, nonobstant toutes clauses stipulations ou arrangements contraires.

Le bail se renouvellera par tacite reconduction à défaut de congé régulièrement signifié par la partie qui entendrait y mettre fin.

Ce renouvellement bénéficiera :

- au preneur lui-même,
- au descendant du preneur qui aura obtenu la cession du bail à son profit,
- aux ayants droit du preneur décédé,
- au copreneur (conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité) qui entendrait poursuivre seul l'exploitation du fonds dans le cadre des dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent si dans un délai de 6 mois à compter de l'échéance, les parties n'ont pas pu conclure un accord écrit ou n'ont pas saisi le Tribunal Paritaire de leur différend.

Article 10 : REFUS DU RENOUVELLEMENT

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail :

- s'il justifie des fautes du preneur pouvant être sanctionnées par la résiliation du bail,
- si, à l'échéance du bail, le preneur a déjà atteint l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse agricole.

En respectant la procédure prévue à l'article L.411-55 du CRPM, le preneur lui, pourra refuser le renouvellement de son bail, sans avoir à justifier sa décision.

Article 11 : REPRISE POUR EXPLOITER

Le bailleur pourra reprendre le bien loué en fin de bail pour lui-même ou pour le donner à exploiter à un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, ou au conjoint ou partenaire pacsé (article L411-58), et sous réserve que le repreneur soit en règle avec la réglementation du contrôle des structures agricoles.

Si la faculté lui en a été expressément réservée par le bail, il pourra également reprendre le bien loué à la fin de la sixième année à compter du renouvellement, mais seulement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

En toutes hypothèses, lorsque le preneur, ou en cas de copreneur, l'un d'eux sera à moins de 5 ans de l'âge auquel il pourra bénéficier d'une indemnité annuelle de départ, d'une indemnité viagère de départ ou de la retraite vieillesse agricole, il aura la possibilité de s'opposer à la reprise.

Le preneur devra notifier au bailleur, sa décision de s'opposer à la reprise dans les 4 mois du congé qu'il aura reçu par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ou saisir le Tribunal Paritaire.

Dans ce cas, le bail sera prorogé de plein droit pour une durée égale à celle devant permettre au preneur ou au copreneur d'atteindre l'âge requis.

Article 12 : CONGÉS

Le bailleur qui voudra s'opposer au renouvellement du bail, devra quelle que soit la raison justifiant cette opposition, notifier congé au preneur par acte d'huissier, 18 mois au moins avant l'échéance, dans les formes prévues à l'article L. 411-47 du Code Rural. Ce délai pourra être différent selon le type de bail (cf articles L.416-1 et suivants du CRPM).

Le preneur qui entendrait contester le congé qu'il aurait reçu, devra saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de 4 mois à compter de la réception dudit congé, et ce, sous peine de forclusion.

Article 13 : CESSION DU BAIL -SOUS LOCATION -ÉCHANGES DE JOUISSANCE -APPORT A UNE SOCIÉTÉ OU A UN GROUPEMENT

13-1 cession du bail

Le preneur ne pourra pas céder son droit au bail, à l'exception des cas suivants:

- si cette cession est faite à un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, à un mineur émancipé, ou à un conjoint ou à un partenaire pacsé,
- si elle est consentie avec l'agrément du bailleur, ou à défaut, l'autorisation du Tribunal paritaire.

13-2 sous location

Il pourra aussi, dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code Rural, consentir des sous-locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs.

13-3 échanges de jouissances

Il pourra encore, en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, procéder à des échanges de jouissance ou à des locations de parcelles isolées, détachées ou enclavées, le tout conformément aux dispositions de l'article L 411-39 du Code Rural et de l'arrêté départemental n°00-2740 du 22 septembre 2000 déterminant les surfaces maximales des parcelles pouvant être échangées par le preneur ou reprises par le bailleur, dans le cadre des locations soumises au statut du fermage.

13-4 apport de droit de bail

Il pourra ainsi faire apport de son droit au bail à une Société Civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, à condition toutefois, d'avoir au préalable, obtenu l'accord écrit du bailleur, et sans préjudice, du droit de reprise de ce dernier, et que la société respecte la réglementation du contrôle des structures agricoles. Conformément aux dispositions de l'article L.411-38 du CRPM

Il pourra enfin adhérer à un groupement agricole d'exploitation en commun (G.A.E.C.), et faire exploiter par ce groupement, tout ou partie des biens affermés, pour une durée qui ne pourra pas être supérieure à celle du bail, à condition d'en avoir préalablement avisé le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Conformément aux dispositions de l'article L.323-14 du CRPM

13-5 autres mises à dispositions

Dans le cadre d'une mise à disposition le titulaire du bail respectera les conditions prévues à l'article L.411-37 du CRPM.

L'article 13 ne s'applique pas aux baux cessibles.

Article 14 : INDEMNISATION DES AMÉLIORATIONS

Quelle que soit la cause qui aura mis fin au bail, le preneur aura droit à sa sortie des lieux, pour tous les travaux et investissements qui auront été réalisés par lui en conformité avec les dispositions de l'article 7 ci-dessus et qui auront apporté des améliorations au fonds, à une indemnité due par le bailleur.

Cette indemnité sera fixée comme suit :

A - Pour les bâtiments d'habitation :

Sur la base du coût des travaux évalués à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

B - Pour les bâtiments d'exploitation :

Durée d'amortissement

- | | |
|---|--------|
| 1°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres, d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 15 cm, béton de ciment banché d'épaisseur au moins égale à 25 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) d'épaisseur supérieure à 20 cm ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois préalablement traité par bain ou injection (avec certificat) | 25 ans |
| 2°) Ouvrages autres que ceux définis aux paragraphes 3° et 4°, tels que bardages en parpaings d'épaisseur inférieur à 20 cm ou briques d'épaisseur inférieure à 15 cm (à l'exclusion de la brique de 3) en matériaux légers ou incomplets, ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies..... | 15 ans |
| 3°) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisé d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, et matériaux de qualité au moins équivalente | 20 ans |
| 4°) Autres modes de couverture : bois, tôle galvanisée d'épaisseur moins de 0,6 mm notamment | 10 ans |

C - Ouvrages incorporés au sol : (article L 411-71 1° du CR)

1°) Ouvrages constituant des immeubles par destination à

L'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° ci-dessous :

- | | |
|--|--------|
| a) Installations d'alimentation en eau et d'irrigation | 18 ans |
| fossés d'assainissement et batardeaux en palplanches (fer) ; | |
| - assainissement par drains enterrés | 18 ans |
| - batardeaux en planches | 10 ans |

- a) installations électriques aux normes au jour de la sortie dans des bâtiments autres que des étables, porcheries, poulaillers.
Branchement électrique aux normes au jour de la sortie, au réseau de distribution publique réalisé par le concessionnaire ou sous son contrôle 18 ans
- b) installations électriques aux normes au jour de la sortie, dans des étables, porcheries, poulaillers et installations électriques extérieures15 ans

2°) Autres ouvrages et installations tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

- a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles10 ans
- b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation transporteurs et moteurs les mettant en mouvement10 ans

D- Plantations de vignes et fruitiers : l'amortissement sera calculé sur une durée de 25 ans.

E-Pour les autres plantations : sur la base de la valeur, à la date d'expiration du bail, des dépenses de toute nature, y compris la valeur de la main d'œuvre engagée par le preneur jusqu'à l'entrée en production des plantations, mais déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, et sans que l'indemnité finalement due puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.

F-Pour les travaux de transformation du sol, en vue de sa mise en culture, ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, pour les améliorations culturales et les améliorations foncières visées à l'article L 411-28 du Code Rural : sur la base de la somme que coûteraient ces travaux à l'expiration du bail.

Toutefois, quels que soient les améliorations ou les aménagements réalisés, l'indemnité ne sera due au preneur, que si ces travaux ont un effet susceptible de se prolonger après son départ.

Dans tous les cas, la valeur des indemnités sera calculée déduction faite des éventuelles subventions perçues par le fermier pour l'investissement considéré.

Si le désamiantage des bâtiments réalisé par le preneur s'avère nécessaire, le montant des frais générés par ces travaux sera à sa charge.

Article 15 : SORTIE DE FERME

Le preneur devra laisser l'exploitant qui lui succédera, faire les semencements, et les façons culturales nécessaires à la prochaine campagne, au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes venues à terme avant la fin du bail, le tout sans indemnité.

Il devra apporter la preuve de la désinfection des bâtiments ayant logé des animaux. Il devra également avoir vidangé les fosses d'aisance, fait arrêter les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et pouvoir justifier du règlement des factures correspondantes. À défaut, il devra prendre l'engagement écrit, de régler, soit au propriétaire, soit au fermier entrant, selon les cas, le montant des factures afférentes à ces diverses fournitures. Il devra laisser à sa sortie, les mêmes quantités de pailles, fourrages, ensilages, et fumiers, qu'il aura trouvées à son entrée, et qui auront été mentionnées sur le bail ou sur l'état des lieux, sauf pour abandonner au fermier entrant, l'équivalent de ces fournitures, ou à lui rembourser la valeur au cours du jour.

Article 16 : FERMAGE

Le montant du fermage sera déterminé, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail.

Concernant les maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation, il convient de se référer à l'arrêté Préfectoral n° 12-2521 du 05/10/2012 déterminant la valeur locative des immeubles bâtis et non bâtis, à usage agricole, loués dans un bail à ferme en Charente-Maritime (Article L.411-11 du CRPM).

Le fermage sera payable à terme échu, sur la base des comptes établis par le bailleur à partir des prix fixés chaque année par l'autorité administrative.

Si le bailleur n'a pas, à l'échéance annuelle, retenue pour le règlement, les éléments lui permettant de calculer le montant des fermages, il pourra néanmoins réclamer au preneur, le versement d'un acompte équivalent à 80 % du montant du fermage de l'année précédente.

Le fermage ne pourra comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué ci-dessus, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Lorsqu'en cas de perte de récolte sur pied, par suite de grêle, gelée, inondation, incendie ou autres événements extraordinaires, le bailleur aura obtenu, sur sa demande ou sur celle du fermier, un dégrèvement de la taxe foncière afférente pour l'année en cours, aux parcelles atteintes, ce dégrèvement devra, en définitive, bénéficier au preneur.

Si le bailleur réalise, volontairement, et en accord avec le preneur, des investissements dépassant ses obligations légales, le fermage pourra être augmenté d'un montant à négocier entre les parties.

De la même façon, si, en cours de bail, des investissements améliorant les conditions d'exploitation du bien loué, sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public ou privé, le montant du fermage pourra être augmenté d'une rente égale au plus à la différence entre le fermage retenu par les parties et le fermage maximum autorisé (remembrement et travaux connexes, notamment).

Article 17 : IMPÔTS ET TAXES

Le bailleur peut demander au preneur une participation aux taxes foncières sur les propriétés non bâties conformément aux dispositions de l'article L.415-3 du CRPM.

Le preneur devra rembourser au bailleur la moitié de la cotisation, pour frais de Chambre d'Agriculture, plus 8% de cette somme pour frais d'établissement du rôle conformément aux dispositions de l'article L.514-1 dernier alinéa du CRPM.

Conformément à l'article L 411-24 du CRPM, le bailleur devra rembourser au preneur tout dégrèvement de taxes foncières sur le non bâti.

Article 18 : FRAIS DE BAIL ET ENREGISTREMENT

Tous les frais d'établissement du bail seront supportés par moitié par chacune des parties.

À l'initiative du preneur, le bail de 9 ans pourra faire l'objet de la formalité de l'enregistrement dans le mois suivant sa signature. Dans ce cas, les droits d'enregistrement seront à la charge exclusive du preneur.

Article 19 : ABROGATION DES ARRETES PREFECTORAUX ANTERIEURS.

L'arrêté préfectoral 84-1166 du 30 novembre 1984 et ses avenants sont abrogés.

L'arrêté préfectoral du 15 octobre 1970 est abrogé.

Article 20 : APPLICATION

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime et les Présidents des tribunaux Paritaires de Baux Ruraux sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'application du présent arrêté.

LA ROCHELLE, le **28 NOV. 2017**

LE PRÉFET
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small dot.

Pierre-Emmanuel PORTHERET