

DEPARTEMENT DU LOIRET

~TM

CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

ARTICLE PREMIER :

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage, définies par les articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, et à toutes les modifications qui pourront être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours,
- aux dispositions du Code Civil,
- aux usages locaux homologués par le Conseil Général du Loiret le 16 Novembre 1961 dans la limite où ces usages ne sont pas incompatibles avec les dispositions d'ordre public du statut du fermage et avec les conditions particulières du présent contrat-type,
- aux conventions particulières prévues aux présentes, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Bailleur et Preneur s'obligent, respectivement entre eux, à les exécuter et accomplir.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

La désignation de l'immeuble loué avec toutes ses aisances et dépendances, doit être aussi complète que possible.

S'il en existe, les biens dont le bailleur se réserve la jouissance, devront être très précisément désignés.

Le bail est consenti sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

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

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

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.

ARTICLE 4 : DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives. A défaut de convention entre les parties, le bail commence à courir le 1^{er} Novembre précédant la première année culturale du preneur.

ARTICLE 5 : REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé par huissier 18 mois à l'avance, pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code Rural, notamment par :

- L'article L.411-57, pour lui permettre de reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison ou d'adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue, et ce, pour son usage ou celui de sa famille jusqu'au 3^e degré inclus. Le bailleur ne pourra invoquer cette possibilité de reprise spéciale qu'une seule fois. Si le congé est donné pour la construction d'une maison d'habitation, le permis de construire devra être obtenu à la date d'effet du congé.
- L'article L.411-58, s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés.
- L'article L.411-62, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui.
- L'article L.411-67, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L.411-62 du Code Rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le preneur aura la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le bailleur ayant atteint l'âge de la retraite ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les mêmes conditions prévues à l'article L.411-64 du Code Rural.

Si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues par l'article L.411-46 du Code Rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable soit pour un des motifs prévus ci-après, à l'article 8.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

En cas de conjoints copreneurs, conformément à l'article L.411-46 du Code Rural, si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises.

Toutefois, lors du renouvellement du bail, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur ou au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L.411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur dans les formes prescrites à l'article L.411-47 du Code Rural au moins deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé. Une fois stipulée par écrit et de manière expresse lors d'un renouvellement, cette clause de reprise sexennale continuera à s'appliquer lors des renouvellements ultérieurs.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L.411-64 du Code Rural, si le preneur atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants dans les conditions prévues à l'article L.411-35 du Code Rural. Le cessionnaire pourra prétendre au renouvellement de son bail.

Si le bail est conclu ou renouvelé par le représentant légal d'un mineur, le bailleur aura la faculté de reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de sa majorité ou de son émancipation, en donnant congé 2 ans avant la fin de la période triennale.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

1° Jouissance

Le preneur jouira des immeubles loués en bon père de famille à l'exemple d'un professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe 13°, ci-après.

2° Empiètements - Usurpations - Bornage

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, soit en principe, 15 jours, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

Le preneur veillera à la conservation des bornes.

3° Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

a) Extension des activités.

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L.311.1 du Code Rural et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en ait été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article 9 ci-après. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues à l'article 7 ci-après.

b) Transformation des terres ; pratiques culturales.

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L.411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles de terre en herbe, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Gel de terres - Extensification.

Dans l'hypothèse où le preneur souscrirait à un programme de gel de terres ou d'extensification, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du preneur et n'entraîneront de modification du fermage.

4° Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au bailleur. Toutefois, le preneur aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions en dehors de ces murs et bâtiments.

5° Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

6° Grosses réparations - Reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L.411-30 du Code Rural, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le tribunal paritaire, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura le droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L.411-69, L.411-70 et L.411-71 du Code Rural.

7° Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les différentes prescriptions sanitaires et les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Le preneur qui souhaite effectuer la mise aux normes des bâtiments imposée par l'autorité administrative, notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux, conformément à l'article L.411-73-I (2°) du Code Rural.

Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur. La prise en charge faite par le bailleur ouvrira droit à une majoration de fermage telle que prévue à l'article 11 ci-après.

En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

Les travaux ainsi réalisés entrent dans le calcul de l'indemnité de sortie dans les conditions prévues par l'article L.411-71 du Code Rural ; sauf accord écrit et préalable sur un mode particulier de calcul de l'indemnité.

8° Assurances

a) Obligations pour le preneur : le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et sur demande, en justifiera au bailleur par la production des quittances.

b) Obligation pour le bailleur de réinvestir l'indemnité d'assurance (voir ci-dessus, la clause 6° « grosses réparations - reconstruction »).

9° Réparations et entretien concernant l'habitation

Le preneur devra assurer l'entretien et les réparations locatives de l'habitation qui lui incombent en application du décret n° 87-712 du 26 Août 1987.

En particulier il fera ramoner les cheminées au moins une fois l'an et fera vidanger les fosses septiques et puisards autant de fois qu'il sera nécessaire. Sur demande, il devra en justifier au bailleur.

10° Cours - Chemins privés

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de la ferme.

11° Culture des terres

Le preneur exploitera les terres louées en temps et en saison convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais dans les conditions fixées ci-après à la clause 13° « Epannage, fertilisation, amendement ».

12° Prairies

Le preneur en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais dans les conditions fixées ci-après à la clause 13° « Epannage, fertilisation, amendement ».

Il étaupinera et nettoiera chaque année les prés en temps et saisons convenables et les maintiendra constamment en bon état de fauche.

13° Epandage de boue, fertilisation, amendement.

Le preneur effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de surfertilisation.

L'épandage de matières provenant de déchets urbains et de boues issues du traitement des eaux usées ne constituent pas une méthode culturale prévue au présent contrat. En conséquence, les parties devront se conformer aux prescriptions prévues à l'article L 411-29 du code rural.

14° Bois de chauffage

Le preneur peut user, pour ses besoins personnels, du bois des haies et trognards qu'il a la charge d'entretenir.

15° Arbres fruitiers

Le preneur entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux.

16° Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le preneur maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L.411-28, alinéa 2, du Code Rural, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

17° Ecobuage

Dans toute la mesure du possible, les pailles produites sur le domaine seront consommées sur place.

Le preneur pourra cependant, en respectant les règles de sécurité et règlements particuliers, procéder au brûlage des pailles sur le tiers de la superficie au maximum.

Tout brûlage de paille est interdit l'année de sortie.

18° Cas fortuits

Il est expressément convenu que le preneur sera chargé de tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, et de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

19° Chasse

a) Droit de chasse. Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

b) Droit de chasser. Le preneur aura, conformément à l'article L.415.7 du Code Rural, le droit personnel de chasser sur la ferme louée, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille. S'il n'entend pas user de ce droit, il devra en aviser le bailleur, conformément à l'article R. 415-2 du Code Rural. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles R.415-1 et suivants du Code Rural.

Dans le cas où le bailleur ou le détenteur du droit de chasse s'impose des restrictions en vue de la protection du gibier et de l'amélioration de la chasse, ces restrictions s'imposent au preneur sauf décision contraire du tribunal paritaire.

20° Habitation - Garnissement

Le preneur devra habiter la ferme louée pour lui-même, avec sa famille et son personnel. Il pourra toutefois, avec l'accord exprès des propriétaires, occuper une habitation située à proximité et en permettant l'exploitation tout en conservant l'habitation louée garnie de meubles et objets mobiliers et en assurant l'entretien locatif et le chauffage sans pouvoir la sous-louer sauf le cas prévu par l'article L.411-35 du Code Rural.

Il devra garnir les bâtiments d'exploitation pendant tout le cours du bail, de bestiaux, matériel de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

21° Engrangement des récoltes

Le preneur engrangera dans les bâtiments de la ferme louée toutes les récoltes qui proviendront des biens affermés, sauf pour les récoltes qu'il est d'usage de livrer directement à l'organisme acheteur, ou de stocker en dehors des bâtiments.

22° Fin du bail - Obligation du preneur

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L.411-28, L.411-29 et L.411-73 du Code Rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

L'année de sa sortie, le fermier devra maintenir une tête d'assolement du quart au moins de la superficie.

Le fermier sortant n'est pas tenu de remettre à l'entrant des terres ensemencées.

Avant de quitter le domaine, il fait, mais seulement s'il l'a supporté à son entrée, l'ensemencement ordinaire de la surface déterminée par l'assolement ; il enlève sans indemnité la récolte venue à maturité après sa sortie, les pailles exceptées.

L'enlèvement de l'arrière récolte, des récoltes laissées en terre, comme de celles qui sont en silos, incombe au sortant.

Les pailles de la dernière récolte sont broyées par le sortant à moins que le bailleur n'ait demandé qu'elles soient laissées en andains sur tout ou partie du domaine.

Sauf disposition expresse du bail, le sortant n'est pas tenu d'engranger des pailles de la dernière récolte.

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DU BAIL

1° Cession du bail

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L.411-35 du Code Rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire, au conjoint du preneur participant à l'exploitation, ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

2° Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L.411-35 du Code Rural, pourront être associés au bail en qualité de copreneur, le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3° Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur conformément à l'article L.411-38 du Code Rural.

4° Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L.411-35, alinéa 3, du Code Rural, le preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le bailleur et le preneur ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnisations en fin de bail, seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourra, conformément à l'article L.411-35, alinéa 3, du Code Rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 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, par le tribunal paritaire.

5° Hébergement

Le preneur pourra, conformément à l'article L.411-35, alinéa 4, du Code Rural, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints, sans toutefois pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement intérieur des bâtiments ni aucune extension de construction.

6° Mise à disposition

En vertu de l'article L.411-37 du Code Rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une Société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci, tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur dans les deux mois. Lorsque la Société est un

Groupement Agricole d'Exploitation en Commun, l'avis au bailleur est donné en application de l'article L.323-14 du Code Rural.

7° Echange de jouissance

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L.411-39 du Code Rural et l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 26 Juin 1997, de procéder à des échanges de jouissance. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

a) A la demande des preneurs.

Conformément à l'article L.411-33 du Code Rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- s'il est tenu de se mettre en conformité avec la réglementation des structures.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L.411-34 du Code Rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L.411-65 du Code Rural ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L.411-30 du Code Rural ;
- au cas où, après un remembrement, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L.123-15 du Code Rural ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le preneur entendait quitter les lieux, conformément à l'article L.213-10, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme ;
- si, suite à une résiliation partielle par le bailleur, pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L.411-32 du Code Rural.

b) A la demande du bailleur.

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le Code Rural, c'est-à-dire :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,

- après deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance, conformément à l'article L.411-53-1° du Code Rural,
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre ou de matériels nécessaires aux besoins de l'exploitation,
- dans les cas prévus à l'article L.411-32 du Code Rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée,
- dans le cas prévu à l'article L.331-6 du Code Rural, si le preneur exploite en dépit d'un refus devenu définitif de l'autorisation d'exploiter, ou sans avoir présenté une demande d'autorisation dans le délai prescrit par l'autorité administrative.

ARTICLE 8a - DECES DU PRENEUR

Conformément à l'article L.411-34 du Code Rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continue indivisément 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.

Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail est transmis aux héritiers du preneur décédé selon les règles prévues par le Code Civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois du décès ; cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L.411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

ARTICLE 9 - AMELIORATION PAR LE PRENEUR

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par l'article L.411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L.411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Toutefois, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du bailleur. Si l'autorisation est donnée, le preneur pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

De la même manière, il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent, à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur donné dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 6.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le preneur sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

Conformément à l'article L.411-75 du Code Rural, le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué, en cas de cession du bail au conjoint, à un descendant, ou en cas d'apport du droit au bail à une société.

Il pourra également, lors de la mise à disposition d'une société des biens dont il est fermier, céder à ladite société les améliorations qu'il justifie avoir faites sur le fonds conformément au même article L.411-75 du Code Rural.

ARTICLE 10 : FERMAGE

En application de l'article L.411-11 du Code Rural et de l'arrêté du Préfet du département du Loiret en date du 26 Juin 1997, le fermage est fixé en monnaie à l'intérieur des limites minima et maxima de l'arrêté susvisé et des arrêtés modificatifs ultérieurs.

Lors de la conclusion du bail ou lors de son renouvellement, il est indiqué le montant du fermage total ainsi que la part s'appliquant :

- aux terres nues,
- aux bâtiments d'exploitation,
- aux bâtiments d'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, le fermage est actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction. Sauf convention contraire, l'indice de base est celui du 2^{ème} trimestre de l'année civile au cours de laquelle le bail a commencé à courir.

Pour les bâtiments d'exploitation et les terres, le fermage est actualisé chaque année en fonction de l'indice des fermages défini par le Préfet du département du Loiret.

L'indice de base est le dernier indice publié au jour où le bail a commencé à courir.

Sauf convention contraire, le fermage est payable au bailleur à terme échu, le Premier Novembre de chaque année.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, soit en espèces soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

ARTICLE 11 : MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

1° Investissements réalisés par le bailleur en cours de bail :

a) en cas d'investissements volontaires : lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R.411-8 du Code Rural.

b) en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par le bailleur, conformément à l'article R.411-9 du Code Rural.

2° Investissements réalisés par le fermier sortant :

Si le bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L.411-76, alinéa 4 du Code Rural, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R.411-9 du Code Rural.

ARTICLE 12 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Conformément à l'article L.514-1 du Code Rural, le preneur remboursera au bailleur la moitié de la Taxe Chambre d'Agriculture majorée de la cote part des frais de gestion de la fiscalité locale.

Conformément à l'article L.415-3 du Code Rural, à défaut d'accord amiable entre les parties, le preneur remboursera au bailleur le cinquième de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, majorée de la cote part des frais de gestion de la fiscalité locale.

ARTICLE 13 : PRIVILEGE

Le bailleur se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS

1° Contrôle des structures

Conformément à l'article L.331-6 du Code Rural, si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L.331-2, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Conformément au même article L.331-6 du Code Rural, le preneur doit faire connaître au bailleur la superficie des biens qu'il exploite.

2° Droits à produire

S'il existe des droits à produire attachés aux immeubles loués (contingent betteraves - quotas laitiers - primes ovines, bovines, caprines - éligibilité des parcelles aux primes PAC), ils pourront utilement être rappelés.

3° Contraintes environnementales - Servitudes

Si l'immeuble loué est soumis à des contraintes environnementales ou des servitudes particulières, il y a lieu de les énumérer.

ARTICLE 15 : FRAIS

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais du bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie sont supportés moitié par le bailleur, moitié par le preneur.

