



SECRETARIAT GÉNÉRAL
AUX AFFAIRES RÉGIONALES

Direction de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 29 MAR. 2018

ARRÊTE n° 512 SGAR/DAAF

Portant sur le contrat-type
départemental de bail à ferme
pour le département de La Réunion

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

VU les articles L 461 et suivants du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 461-5

VU l'avis de Commission Consultative des Baux Ruraux en date du 27 février 2018,

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales et du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

ARRÊTE

Article 1

Le contrat type départemental de bail à ferme prévu à l'article L 461-5 du code rural et de la pêche maritime est établi conformément au texte ci-annexé.

Article 2

L'arrêté préfectoral N°00891/ SGAER/DAE/DAF du 6 mai 1999 est abrogé.

Article 3

Monsieur le secrétaire général pour les affaires régionales et monsieur le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales
Loïc ARMAND

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME
- ILE DE LA REUNION -

*En application des articles L 461 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime
(C.R.P.M.)*

ENTRE

M....., né le : à

demeurant à

..... **Bailleur,**

Agissant en qualité de

ci-après désignés « Le Bailleur »

ET

M....., né le à

demeurant à

ci-après désignés « Le Preneur »

Le bail à ferme d'un fonds rural soumis aux dispositions des articles L 461-1 et suivant du code rural et de la pêche maritime est constaté par écrit ; à défaut d'écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du présent contrat type départemental.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Désignation des lieux

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur la propriété déterminée ci-après :

<i>Commune</i>	<i>Lieu dit</i>	<i>Section Cadastrale</i>	<i>Numéro de la parcelle</i>	<i>Surface cadastrale</i>	<i>Nature des productions</i>

Soit une contenance totale de STB de et une SAU de

La location de partie de parcelle constituant une division parcellaire en jouissance est soumise aux dispositions et autorisations des articles L181 et suivants du code rural et de la pêche maritime relatives au contrôle du morcellement des terres agricoles.

Article 2 - Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui prendront cours le pour finir le

Article 3 - Etat des lieux

Lors de la conclusion du bail à ferme, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois de l'entrée en jouissance du preneur. Passé ce délai, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal d'instance de la situation de l'immeuble pour faire désigner un expert qui aura mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs. L'état des lieux mentionne notamment l'aspect général du domaine, de l'état des bâtiments et, parcelle par parcelle, de l'état des terres.

Article 4 - Conditions générales du bail

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage applicable à la Réunion (loi 63.1236 du 17 décembre 1963 modifiée) codifiées aux articles L 461 et suivants du code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux clauses et conditions du présent contrat que les parties s'engagent à exécuter et accomplir.

Article 5 - Jouissance de la propriété

Le preneur jouira de la propriété en agriculteur soigneux et actif selon les méthodes de cultures rationnelles et avec des moyens de production proportionnels aux besoins de l'exploitation.

Il ne devra commettre, ni souffrir, sans le signaler au bailleur, qu'il soit commis - des dégâts ou des dégradations aux biens affermés.

Il s'opposera à toute usurpation et à tous empiétements sur les terres louées et préviendra le bailleur, immédiatement et par écrit, de tout ce qui pourrait avoir lieu.

Il ne pourra changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

Il entretiendra les chemins d'exploitation en bon état de viabilité.

Il entretiendra en temps et saisons convenables tous les fossés et rigoles appartenant à l'exploitation et nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres du bien loué.

Il sera tenu d'entretenir tous les arbres de la propriété.

Article 6 - Droit de chasse

Le bailleur conserve le droit de chasse dont il peut disposer librement. Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué à l'exclusion de toute autre personne non autorisée par le bailleur.

Article 7 - Cession et sous-location

Toute cession de bail est interdite ainsi que toute cession partielle ou toute sous-location.

Article 8 - Amélioration par le preneur

Les améliorations consistant en constructions, plantations, ouvrages ou travaux de transformation du sol n'ouvrent droit à indemnité que si elles résultent d'une clause du bail ou si, à défaut d'accord du propriétaire, elles ont été autorisées par le tribunal paritaire des baux ruraux. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifie au bailleur la proposition de réaliser les travaux.

Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur.

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.

Article 9 - Cotisations, impôts et taxes

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur.

A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

*Par dérogation aux dispositions du code rural les parties conviennent que le preneur prendra en charge
..... % de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.
(Rayer cette mention si inutile)*

Lorsque les propriétés visées à l'article 1395H du code général des impôts sont données à bail, le bailleur rétrocède intégralement l'allégement visé au I du même article au preneur. Les modalités de calcul de cette rétrocession sont déterminées selon les principes définis ci-après.

Le montant de l'allégement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférentes aux terres agricoles, prévue à l'article 1395H du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées. A cet effet :

1° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25 ;

2° Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,25.

De même, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties prévu à l'article 1395G du code général des impôts doit, lorsque les propriétés concernées sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des propriétés considérées. A cet effet, le bailleur impute cet avantage sur le montant de la taxe qu'il met à la charge du preneur. Lorsque ce montant est inférieur à l'avantage, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur le montant qui n'a pu être imputé.

Article 10 - Montant et paiement du fermage

Pour le calcul du montant du fermage il convient de se référer obligatoirement aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatif aux modalités de calcul des fermages par nature de culture et au montant des denrées fermage applicable sur le département de la Réunion.

En fonction des cultures et/ou bâtiments en place au moment de la signature du bail, les parties devront utiliser la formule de calcul pour chaque spéculation présente sur le terrain objet du bail.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel représentant la valeur de :

Pour les végétaux :

→ Quantité de denrée fermage X prix de la denrée fermage X SAU en hectare

(pour le maraîchage sous Abris, l'horticulture sous abris et de plein champs la surface est exprimée en m²)

Pour les bâtiments

→ Quantité de denrée fermage X prix de la denrée fermage X surface en m²

Le fermage est payé annuellement le de chaque année; le premier paiement devant être effectué le dans les conditions suivantes :

.....
.....

A défaut d'accord écrit, le fermage est payable annuellement le 31 décembre de chaque année.

Dans le cas où, à cette date, l'Arrêté Préfectoral fixant les cours moyens des denrées de base pour le calcul des baux à ferme n'aurait pas été publié, l'échéance serait provisoirement réglée sur 80 % des cours moyens officiellement fixés pour l'année précédente. Mais preneur et bailleur seraient alors tenus de procéder aux réajustements nécessaires dès la publication de l'Arrêté Préfectoral.

Reçu du montant du fermage sera délivré par le propriétaire au preneur.

Le fermage ne peut comprendre, en sus du prix ainsi déterminé aucune prestation ou service de quelque nature que ce soit, à titre gratuit.

Article 11 - Résiliation du bail

Le bailleur ne peut faire résilier le bail que dans les cas suivants :

1° S'il apporte la preuve

- a) Soit de deux défauts de paiement ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, faire mention de cette disposition ;
- b) Soit d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- c) Soit de la non-exploitation de tout ou partie du bien considéré ;

2° Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsque existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée en application du présent article.

La résiliation du bail peut aussi être demandée par le preneur, lorsque lui-même, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail du bien loué, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente; ou lorsque la famille est privée, par suite du décès, d'un ou plusieurs de ses membres indispensable au travail du bien loué; ou encore lorsqu'il est devenu propriétaire ou locataire d'un autre bien qu'il doit exploiter lui-même.

Article 12 - Décès du preneur

En cas de décès du preneur, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé effectivement et de façon continue pendant au moins un an au cours des cinq années qui ont précédé le décès, bénéficient conjointement du bail en cours. Ce dernier peut, toutefois, être attribué par le Tribunal au conjoint ou à l'un de ses ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le Tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants-droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès de ce dernier.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayants-droit réunissant les conditions énoncées au 1er alinéa du présent article.

Article 13 - Renouvellement du bail - Droit de reprise

Tout preneur a droit au renouvellement de son bail, sauf :

- 1° Si le bailleur justifie de l'un des motifs prévus à l'article 11,
- 2° Si le bailleur invoque un droit de reprise,
- 3° Si le preneur ne respecte pas les clauses mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 461-5.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend le fonds pour l'exploiter personnellement d'une manière effective et permanente en participant aux travaux sur les lieux pendant au moins neuf ans.

Le même droit appartient aux sociétés dont l'objet est principalement agricole et dont les membres appelés à en assumer la direction participent effectivement aux travaux.

Le bailleur peut également refuser le renouvellement du bail en vue d'installer un de ses descendants ou un descendant de son conjoint ou du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, majeur ou mineur émancipé de plein droit, qui devra exploiter le fonds dans les conditions fixées ci-dessus. Le bailleur justifie que le bénéficiaire de la reprise répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions.

Le bailleur ne pourra toutefois exercer son droit de reprise si la superficie totale des exploitations dont disposerait le bénéficiaire de la reprise excède le seuil de contrôle fixé en application du schéma directeur départemental des structures, à moins que ledit bénéficiaire ne justifie de l'autorisation prévue en la matière.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sur la partie des terres nécessaires à la construction pour son usage ou celui de sa famille d'une maison d'habitation avec dépendance et jardin ainsi que sur la partie nécessaire à la création ou à l'extension d'une entreprise industrielle ou artisanale.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement du bail devra donner congé motivé au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dix huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Le preneur, s'il désire s'opposer au congé, devra le déférer au Tribunal dans un délai de quatre mois à dater de sa réception, sous peine forclusion.

A peine de nullité, le congé doit mentionner les motifs allégués par le propriétaire, indiquer en cas de reprise, l'identité ou la raison sociale, le domicile ou le siège social, l'activité principale du ou des bénéficiaires éventuels, et reproduire les termes de l'alinéa précédent.

Si le preneur n'entend pas bénéficier du droit au renouvellement de son bail, il devra notifier sa décision au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Lors du renouvellement et à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal fixe le prix du nouveau bail. Les autres clauses et conditions sont celles du bail précédent. Le Tribunal peut toutefois en tant que de besoin, modifier ces clauses à la demande de l'une des parties.

Le renouvellement du bail a pour effet de reporter à la date de sa sortie du fonds l'exercice par le preneur de son droit éventuel à indemnité.

Au cas où il viendrait à être établi soit que celui qui a invoqué le droit de reprise ne se trouve pas dans les conditions permettant l'exploitation effective et permanente du fonds, prévue à l'article L. 461-13, soit que le propriétaire n'a exercé la reprise du fonds ou de partie du fonds qu'afin de faire fraude au droit du preneur, notamment par des opérations de location ou de vente, le preneur a droit soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

Article 14 - Indemnité de plus-value au preneur sortant

Quelle que soit la cause de la cessation du bail, le preneur sortant qui, après avoir obtenu l'accord du propriétaire ou l'autorisation du Tribunal, a apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur.

Lorsque le preneur a apporté des améliorations au fonds loué, la valeur en est appréciée comme suit :

1/ En ce qui concerne les bâtiments ou les ouvrages incorporés au sol, l'indemnité sera égale à la somme que coûteraient les travaux au moment de l'expiration du bail, déduction faite de l'amortissement correspondant à la vétusté. Toutefois, il ne sera pas tenu compte des dépenses ayant un caractère somptuaire.

2/ En ce qui concerne les travaux d'améliorations foncières (épierrage, drainage), l'indemnité sera égale au montant des dépenses de transformation, évalué au jour de l'expiration du bail.

3/ En ce qui concerne les vergers et les plantations de canne à sucre, l'indemnité sera égale au montant des dépenses de 1er établissement pour la part non encore amortie. Si la récolte est pendante, il s'y rajoutera le remboursement des frais d'exploitation déjà engagés pour la campagne agricole considérée.

4/ En ce qui concerne les travaux de défense des sols contre l'érosion, l'indemnité sera égale au montant des dépenses engagées par le preneur pour la part non encore amortie.

5/ En ce qui concerne les améliorations culturales ou les travaux de transformation du sol ayant entraîné une augmentation du potentiel de production de plus de 25 %, l'indemnité sera égale au montant des dépenses engagées par le preneur pour la part non encore amortie.

La preuve des améliorations résultera soit de l'état des lieux établi dans les conditions prévues par l'article 3 du présent contrat, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge du Tribunal pourra accorder au bailleur des délais n'excédant pas deux années.

Article 15 - Droit de préemption

Tout propriétaire d'un fonds rural donné à bail à ferme qui envisage de l'aliéner à titre onéreux, en totalité ou en partie, divis ou indivis, dans des conditions donnant ouverture au droit de préemption du preneur, doit faire connaître à chaque bénéficiaire du droit de préemption le prix et les conditions et modalités principales de l'aliénation.

Cette notification vaut offre de vente pour un prix égal au prix indiqué. Les dispositions de l'article 1589 du code civil lui sont applicables. Tant que le propriétaire n'a pas reçu notification de l'acceptation du preneur, il a la faculté de retirer son offre ou d'y apporter toute modification.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois à compter de la dernière notification pour faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus de l'offre de vente. Passé ce délai, le silence du bénéficiaire du droit de préemption équivaut à un refus.

En cas d'acceptation, l'acte de vente doit être passé au profit du preneur dans les deux mois de la réception, par le propriétaire, de l'acceptation du preneur aux prix et conditions notifiés.

A défaut de réponse ou en cas de refus du preneur, le propriétaire peut, pendant un délai de douze mois suivant la dernière notification, aliéner le fonds aux conditions, prix et modalités indiqués dans son offre. Ce délai écoulé, il ne peut aliéner sans procéder à une nouvelle notification, conformément aux dispositions ci-dessus.

Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire, le notaire, dont le ministère est obligatoire, doit convoquer le bénéficiaire du droit de préemption cinq jours au moins avant la date de l'adjudication. La convocation doit comporter l'indication de la date et des modalités de la vente.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de cinq jours à compter de l'adjudication pour faire connaître au notaire, par exploit d'huissier, sa décision de se substituer à l'adjudicataire. L'exploit est annexé à l'acte et publié en même temps que celui-ci au fichier immobilier.

Dans le cas où le propriétaire veut aliéner un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il devra les mettre en vente chacune de façon à permettre à chaque preneur d'exercer son droit de préemption sur la partie des biens qu'il exploite.

Si l'aliénation est faite en fraude des droits du preneur ou moyennant un prix inférieur ou à des conditions plus favorables à l'acquéreur que celles qui ont été notifiées au preneur, le Tribunal pourra, à la requête de ce dernier, indépendamment de l'attribution éventuelle à son profit de dommages-intérêts, prononcer l'annulation de l'aliénation et le substituer au tiers acquéreur, aux conditions acceptées par ce dernier. Le preneur devra, à peine de forclusion, saisir le Tribunal dans le délai d'un an à partir du jour où il aura eu connaissance de l'aliénation.

Conformément à l'article 1058 du code général des impôts, en cas d'éviction d'un acquéreur, l'exercice du droit de préemption ne donne pas ouverture à la perception de nouveaux droits de mutation ni d'une nouvelle taxe de publicité foncière.

Les frais et loyaux coûts du contrat, exposés, s'il y a lieu, par l'acquéreur évincé, lui seront remboursés par le preneur.

Article 16 - Contestations et recours

Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application des dispositions du présent bail seront tranchées par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, à la requête de la partie la plus diligente. En l'absence de Tribunal Paritaire, les attributions de cette juridiction et celles de son Président seront exercées par le Tribunal d'Instance de la situation du bien rural.

Article 17 - Signification

Sauf dispositions spéciales contraires il est procédé aux convocations, mises en demeure, notifications, avertissements ou avis par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'établir date certaine

Article 18 – Contrôle des Structures

Le preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

- ha / nature de productions en qualité de locataire,
- ha / nature de productions en qualité de propriétaire,
- ha / nature de productions en qualité de membre d'une société exploitante,

Cette déclaration s'inscrit dans l'obligation du preneur de faire connaître au bailleur, au moment de la conclusion du bail, la superficie et la nature des biens qu'il exploite (conformément aux dispositions de l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime). Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, la validité du bail est subordonnée à l'octroi de cette autorisation.

Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L. 331-2 dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L. 331-7 emporte la nullité du bail que le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le preneur déclare avoir obtenue l'autorisation administrative d'exploiter les parcelles objets des présentes par décision n° du établie par Monsieur Le Préfet de la Réunion

Fait en triple exemplaire.

A , le

Le Preneur,
(Lu et approuvé)

Le Bailleur,
(Lu et Approuvé)