

BAIL A FERME A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES
En entier soumis au statut du fermage

LES SOUSSIGNES :

D'une part,

La commune XXXX, représentée par son maire en exercice, Monsieur / Madame
ou La communauté d'agglomération XXXX représentée par son Président en exercice, Monsieur / Madame
ou l'organisme....

En vertu d'une délibération en date du

ou Monsieur / Madame XXXX

Domicilié(e)

Agissant en tant que propriétaire bailleur

Et

D'autre part,

Monsieur / Madame XXXX, agriculteur

Né(e) le XXXX

A XXXX

Domicilié(e) XXXX

OU

La société XXXX (le cas échéant reconnue groupement pastoral XXXX)

N° SIRET

Représentée par son(ses) gérant(s) en exercice, Monsieur / Madame XXXX

Ayant son siège social

(Pour les GAEC date et n° d'agrément)

Agissant en tant que preneur fermier,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme à clauses environnementales, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

Motifs du bail à ferme à clauses environnementales :

.....
.....
.....

Le bailleur déclare être pleinement propriétaire des biens présentement loués.

Article 1 : CONTRÔLE DES STRUCTURES

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, au jour de la signature du présent contrat, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ en nature de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Article 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en la(les) commune(s) de **XXXX**. Ces parcelles figurent au cadastre rénové de ladite commune sous les identifiants suivants :

Commune	Section et n°	lieu dit	Nature réelle	Surface cadastrée	Surface exploitable

La surface exploitable productive louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de ha ares, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.
Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur

.....
(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

Un plan est joint en annexe 1 du présent bail.

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, au regard des enjeux environnementaux qui motivent le présent bail, l'état des parcelles et équipements loués, le mode de gestion pratiqué les années précédentes ainsi que les milieux et espèces à enjeux présents. et le degré d'entretien.

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 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 : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES RETENUES

• Définition

Outre, les obligations générales liées au bail et en application des articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 à R. 411-9-11-3 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur doit respecter les pratiques culturelles suivantes citées ci-dessous :

Sélectionner les pratiques culturelles :	Préciser les conditions de gestion :
si nécessaire établir une cartographie à annexer au présent bail : annexe 2	
le non retournement des prairies	
la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe	
les modalités de récolte	
l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage	

la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle	
la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants	
la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires	
la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes	
l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementales	
l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement	
les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau	
la diversification de l'assolement la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets	
les techniques de travail du sol	
la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologiques	
les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.	

- **Suivi des clauses**

Les suivis annuels peuvent déterminer d'éventuels ajustements à ces clauses qui feront alors l'objet d'un avenant d'un commun accord entre les parties.

En application de l'article R. 411-9-11-4 du Code rural, le bailleur pourra s'assurer annuellement et à ses frais du respect par le preneur des pratiques culturales décrites ci-dessus.

Les parties conviennent que ces suivis annuels se dérouleront, à la demande et sous la responsabilité du bailleur. Ces suivis feront l'objet d'un rapport contradictoire qui permettra des réajustements éventuels.

Article 5 : DUREE

Le bail est fait pour une durée de neuf années entières consécutives, à compter du XXXX (en lettres) pour prendre fin le XXXX (en lettres) sauf renouvellement ou résiliation.

Article 6 : RENOUVELLEMENT

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Article 7 : FIN DU BAIL

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement (voir si on détaille : clauses de résiliation, intérêt général...).

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

Article 8 : RESILIATION DU BAIL

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ou non respect des clauses environnementales décrites à l'article 4 ci-dessus.

Conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, 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.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

Article 9 : TRANSMISSION DU BAIL

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, les ayants droits du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès. Le bailleur pourra demander la résiliation du bail dans les 6 mois à compter du jour où le décès du preneur est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

Article 10 : FERMAGE

1. Montant du fermage

choisir parmi les 3 rédactions :

rédaction n°1 : En application de l'article L. 411-1 du Code rural, le fermage annuel est conventionnellement arrêté à **XXX** euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de **XXXX**.

rédaction n°2 :

Le calcul initial du fermage détermine un montant de **XXX** euros.

Le bailleur et le preneur précisent que ce montant du fermage compte tenu des charges supplémentaires incombant au preneur et découlant des clauses environnementales contenues dans l'article _____ du présent acte (en application des articles L. 411-11 et L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime) est minoré de **XXX** euros.

Le fermage annuel est conventionnellement arrêté à **XXX euros.**

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de **XXXX**.

rédaction n°3 :

En application de l'article L. 411-1 du Code rural, le fermage annuel est conventionnellement arrêté à **XXX** euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de **XXXX**.

Compte tenu des clauses environnementales décrites à l'article X du présent contrat et imposés par le bailleur, ce dernier s'engage à verser chaque année le XXXX une indemnisation dont le montant sera calculé de la façon suivante : XXX

Le montant du fermage et de l'indemnité compensatoire peuvent faire l'objet d'une compensation.

2. Paiement du fermage

Le fermier devra payer le fermage à terme échu et le présenter au bailleur chaque année à la date du XXXX.

Le premier paiement aura lieu le XXXX.

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

Article 11 : IMPOTS ET CHARGES

Choisir entre les 2 rédactions :

rédaction 1 :

Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.

Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférentes aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

rédaction 2 :

En sus du loyer, le bailleur ne pourra réclamer au preneur aucun remboursement d'impôts de quelque nature que ce soit.

Le présent bail n'est pas soumis à la TVA.

Article 12 : CHARGES ET CONDITIONS

1. Usage et entretien des lieux loués (sauf contre indications liées aux clauses environnementales)

a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.

e) Le preneur jouira du bien louer raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture.

g) Le preneur entretiendra en bon état haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

h) Le preneur devra procéder à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte.

i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

2. Assurance

Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera les quittances au bailleur si celui-ci le requiert.

Article 13 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué (**sauf contre indications liées aux clauses environnementales**).

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du propriétaire pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 14 : DECLARATIONS DIVERSES – INFORMATIONS

1. Déclarations diverses

- a) Le bailleur déclare que les biens objet de ce présent bail sont libres de toute location antérieure ou de tout contrat qui aurait transféré l'usage des lieux à une tierce personne.
- b) Les parties déclarent n'être ni en phase de règlement amiable ni dans une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

2. Prévention des risques naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, selon l'arrêté préfectoral n° XXXX du XXXX et d'après la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques (annexe n° 3), le propriétaire déclare que les biens ci-dessus désignés :

- Sont (**ne sont pas**) situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels pour l'aléa XXXX approuvé le XXXX.
- Sont (**ne sont pas**) situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ni par un plan de prévention de risques technologiques.
- Sont (**ne sont pas**) situés dans une zone de sismicité de niveau X.

En conséquence, est demeuré ci-annexé un état des risques établi par le propriétaire et dûment visé par le preneur (annexe n° 4).

Article 15 : ENREGISTREMENT ET FRAIS

L'enregistrement est à la charge du preneur / bailleur.

Les frais de bail sont à la charge du preneur / bailleur.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux fixant le statut des baux ruraux pour la Savoie ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à XXXX, le XXXX 2017 en X exemplaires

Pour la communauté d'agglomération / la commune / l'organisme

Monsieur/Madame XXXX , Président / Maire

Le bailleur (1)

Ou

Monsieur/Madame XXXX

Le bailleur (1)

Monsieur Madame XXXX

Le preneur (1)

Ou

Pour la société XXX (le cas échéant reconnue groupement pastoral XXXX),

Monsieur / Madame XXXX, gérant(e)

Le preneur (1)

(1)Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Annexe 1 : Plan (désignation des biens loués)

Annexe 2 : Cartographie des clauses environnementales

Annexe 3 : Fiche communale

Annexe 4 : IAL

GUIDE RELATIF AUX BAUX A FERME A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Préambule

Le bail à ferme à clauses environnementales est une forme de bail à ferme prévu par la loi d'orientation agricole du 20 janvier 2006 et créé par décret du 8 mars 2007 n° 2007-326. Il est destiné à la mise en valeur du fonds à des fins agricoles et vise à garantir des pratiques respectueuses de l'environnement sur les parcelles qu'il désigne.

Ce bail permet d'inscrire, dans la gestion d'un site, une liste limitative de pratiques culturales susceptibles de protéger l'environnement. Le bénéfice environnemental est supposé durable car le non respect par le preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation. Il permet ainsi d'encourager les partenariats public-privés entre collectivités publiques ou organismes d'intérêt général et agriculteurs pour la protection de milieux, d'espèces et de ressources naturelles.

Le bail à ferme à clauses environnementales est prévu dans les cas suivants :

- lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement ;
- pour tout bailleur et quel qu'en soit la localisation, pour maintenir des pratiques ou des infrastructures écologiques déjà en place ;
- pour des parcelles ayant fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document

Des clauses peuvent être introduites à tout moment dans le bail par voie d'avenant, sous réserve de l'accord des deux parties sur les conditions de la modification (nature des clauses, impact éventuel sur le montant du fermage, modalités dont le bailleur s'assure du respect des clauses, etc.).

Motif :

Il est nécessaire de bien expliciter la raison qui a amené à conclure un bail à ferme à clauses environnementales.

Prix :

Compte tenu des charges supplémentaires incombant au preneur et découlant des clauses environnementales, les minima des valeurs locatives imposés par arrêté préfectoral peuvent ne pas être respectés.

Plans :

un plan cadastral et un plan indiquant les contraintes environnementales sont nécessairement annexés au bail.

Exemples de clauses et conditions de gestion :

<p><i>Sélectionner les pratiques culturales :</i> si nécessaire établir une cartographie à annexer au présent bail)</p>	<p><i>Préciser les conditions de gestion :</i></p>
le non retournement des prairies	
la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe	
les modalités de récolte	
l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage	
la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle	
la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants	
la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires	
la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes	
l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementales	
l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement	
les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau	
la diversification de l'assolement la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets	
les techniques de travail du sol	
la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologiques	
les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.	

Critères d'appréciation évaluable et partagés par les 2 parties