



PREFECTURE DES PYRENEES-ORIENTALES



Direction Départementale
de l'Agriculture et de la Forêt
des Pyrénées Orientales

Perpignan, le 10 JAN 2008

ARRETE PREFECTORAL N° 104 / 2008
portant approbation et publication du
contrat type départemental de bail à ferme

Le Préfet du département des Pyrénées Orientales,
Chevalier de la légion d'Honneur,

VU l'ordonnance n° 45-2380 du 17 octobre 1945 relative au statut juridique du fermage ;

VU la loi n° 46-682 du 13 avril 1946 portant statut du fermage et du métayage intégrée dans le livre IV du Code Rural (article L 411-1 et suivants), et les lois et ordonnances qui ont modifié le statut des baux ruraux ;

VU l'avis de la Commission Consultative Départementale des baux ruraux dans sa séance du 11 décembre 2007;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ;

ARRETE

Article 1er : Le contrat type de bail à ferme applicable dans le département des Pyrénées-orientales est le suivant :

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES ⁽¹⁾

Monsieur..... Né le..... à.....

Madame Né le..... à.....

Demeurant..... de nationalité.....

Ci-après dénommés "LE BAILLEUR" d'une part.

Monsieur..... Né le..... à.....
 Madame Né le..... à.....
 Demeurant..... de nationalité.....

Ci-après dénommés "LE PRENEUR" d'autre part.

Il a été convenu et arrêté sous mutuelle et réciproque acceptation ce qui suit :

DUREE - DESIGNATION

Monsieur et Madame(BAILLEUR)..... donnent à bail à ferme à Monsieur....(PRENEUR).....qui accepte, pour une durée de NEUF années entières et consécutives commençant à courir le..... (2) la propriété rurale d'une contenance cadastrale totale dehaares.....centiares ci-après désignée, après l'avoir vue et visitée :

<i>Nature</i>	<i>Commune</i>	<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Superficie</i>	<i>Lieu-dit</i>
Terrains					
Bâtiments					
- D'exploitation					
- D'habitation					

(1) *Doivent intervenir en tant que bailleur toute personne titulaire de droits réels immobiliers : indivis, usufruit, nue-propriété.*

(2) *Pour les baux verbaux, la date d'effet du bail est fixée par les usages locaux ou à défaut par la date de début de la période culturale précédant le premier paiement du fermage. Dès lors que le statut du fermage s'applique ils sont censés faits aux clauses et conditions du contrat type départemental de bail à ferme.*

Tels que les dits immeubles ruraux, désignés ci-après sous l'appellation "FONDS LOUE", existent avec toutes leurs appartenances, aisances, dépendances, mitoyenneté, servitudes, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie aucune de la contenance. Quand bien même la différence entre la surface cadastrale et la surface réelle, en plus ou en moins, excéderait-elle le 1/20, elle fera le profit ou la perte du preneur.

Pendant la durée du bail, le bailleur met à la disposition à titre gratuit du preneur qui en aura la jouissance pendant la durée de la location, les parts sociales de la Coopérative afférentes à la production du fonds loué ci-après désignées.....

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux, état descriptif détaillé des immeubles bâtis et non bâtis composant le fonds loué sera établi contradictoirement et à frais communs entre le bailleur et le preneur dans le mois précédent ou le mois suivant la conclusion du bail.

Passé ce délai de un mois, la partie la plus diligente peut établir un état des lieux, le notifier à l'autre partie par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du jour de la réception, d'un délai de 2 mois pour faire des observations sur tout ou partie de l'état des lieux. Passé ce délai, son silence vaut accord et l'état des lieux devient définitif et est réputé avoir été établi contradictoirement.

Cet état des lieux permettra d'évaluer à tout moment les dégradations ou les améliorations apportées par le preneur sur le fond loué.

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en état moyen d'entretien d'exploitation.

Un état des lieux pourra être établi entre les parties à chaque renouvellement de bail qui actualisera l'état des lieux initial, sur le bâti et le non bâti du fonds loué. Cet état intermédiaire pourra compléter et actualisera en tant que de besoin les autorisations données par le bailleur au preneur.

CLAUSES - CHARGES et CONDITIONS

Le présent bail est établi sous les charges, clauses et conditions suivantes que le bailleur et le preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir et ce, conformément au livre IV du Code Rural et sous réserve de l'appréciation des tribunaux compétents.

Article 1 : BATIMENTS D'HABITATION ET D'EXPLOITATION

Le preneur sera tenu d'habiter constamment par lui-même, par sa famille ou tout collaborateur dont le travail est nécessaire sur le fonds loué, les bâtiments d'habitation, sous peine de résiliation du bail : il devra les garnir et tenir garnis en permanence de meubles et effets mobiliers.

Le preneur sera tenu de garnir et tenir garnis les bâtiments d'exploitation de meubles, bestiaux, matériel de culture en quantité suffisante selon la vocation du bâtiment et les besoins d'exploitation du fonds loué.

Article 2 : REPARATIONS BATIMENTS

Le preneur doit entretenir les bâtiments en bon état de réparations locatives et les rendre à l'expiration du bail en bon état.

Sont à la charge du preneur, les réparations locatives de menu entretien qui n'auront été occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par la force majeure. Il devra en particulier ramoner à ses frais les cheminées au moins une fois par an.

Sont à la charge du bailleur toutes les autres réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail. Il devra en particulier tenir les lieux constamment clos et couverts comme au premier jour du bail.

Par contre sont à la charge du preneur les dégradations provoquées par lui-même ou par son personnel attaché à l'exploitation du fonds loué.

En outre, quand des travaux incombant au bailleur se manifestent, il appartient impérativement au preneur de l'en avertir dans les meilleurs délais.

Article 3 : JOUISSANCE

Le preneur jouira du fonds loué en bon père de famille et fermier soigneux et actif. Il doit :

- Veiller à la conservation des bornes et marques indiquant les limites du fonds loué
- s'opposer à toute usurpation, tout empiètement sur le fonds loué et en prévenir le bailleur dans les plus brefs délais par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Le bailleur pourra pénétrer sur le fonds loué quand il le jugera utile, en assurant une jouissance paisible au preneur, pour s'assurer de l'état d'entretien. Pour les bâtiments il doit au préalable avertir le preneur de sa visite.

Article 4 : CULTURE DES TERRES

Le preneur doit disposer des moyens d'exploitation nécessaires permettant une bonne exploitation du fonds loué conforme avec les usages locaux ou les techniques nouvelles d'exploitation.

Le preneur est tenu de cultiver, labourer ou désherber, fumer, ensemercer les terres affermées en temps et saisons convenables conformément à l'usage des lieux ou des techniques culturales rationnelles, et sous sa seule responsabilité, de manière à assurer une bonne exploitation et maintenir ou améliorer la productivité potentielle du fonds loué avec les moyens de production proportionnés aux besoins de l'exploitation.

Il doit les rendre en fin de bail en bon état de culture et de fumure.

Situations particulières, à défaut d'accord différent entre les parties :

- désinfection des sols : lorsqu'il sera nécessaire de désinfecter tout ou partie du fonds loué, les insecticides seront fournis par le bailleur, le preneur prendra à sa charge les travaux nécessaires.
- nivellement des terres : les travaux de nivellement sont à la charge du preneur.
- fumiers : tous les fumiers produits sur le fonds loué devront y être employés.

Article 4 bis : PRIMES

En cas d'octroi de primes affectant la consistance du fonds loué ou sa capacité de production, les parties sont tenues par un accord préalable et express de préciser par voie d'avenant au bail la répartition des dites primes ou de tout autre avantage.

. les primes d'arrachage en viticulture (abandon définitif) selon les droits détenus par chacune des parties seront partagées déduction faite des frais d'arrachage, et du prélèvement éventuel au bénéfice de la coopérative, sauf convention contraire entre les parties, comme suit : les 1/3 correspondant à la perte d'élément actif, les 1/3 correspondant au droit de replantation, le 1/3 pour le preneur correspondant à une perte de revenu.

Article 5 : PLANTATIONS (arbres fruitiers et vigne)

Conformément à l'usage de lieux ou des techniques culturales nouvelles, le preneur doit entretenir, soigner, tous les arbres fruitiers, souches de vigne, existant sur le fonds loué, effectuer les traitements antiparasitaires et les tailles nécessaires, étêter et élaguer à son profit les arbres qui ont coutume de l'être en temps et saisons convenables.

Le preneur ne peut arracher aucune plantation sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur. Il n'est pas tenu au remplacement des arbres isolés, et des arbres dont le remplacement n'est pas fourni par le bailleur après qu'il en fait la demande.

Le bailleur est tenu de son côté d'assurer en nombre et en qualité la permanence des plantations existantes au moment de la conclusion du bail, sauf accord contraire des parties selon les modalités de l'article 5 bis.

Lorsque les replantations seront nécessaires et comme en cas de remplacement il appartient au bailleur de fournir les engrais de fonds, les plants et les tuteurs, de faire effectuer les travaux d'arrachage, de fumure, de plantation, de greffage. Le bailleur supporte la charge des fournitures et des travaux nécessaires à la constitution de l'immobilisation. Le bois mort est réparti entre les parties à parts égales sauf accord contraire.

Le preneur prend à sa charge la main d'oeuvre nécessaire à ces travaux de remplacement (arrachage, plantation) et de greffage dans la limite ne dépassant pas annuellement 5 % du nombre de pieds pour les vignes et 10 % pour les arbres fruitiers.

Article 5 bis

Conformément aux dispositions de l'article L 415-8 du Code Rural, la commission consultative des baux ruraux a déterminé conformément à l'usage des lieux et afin de prendre en compte le coût élevé de l'investissement de plantation, l'étendue et les modalités de l'obligation pour le bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations prévues au 4° de l'article 1719 du Code Civil.

Les parties pourront d'un commun accord :

- soit au moment de la conclusion du bail,
- soit en cours de bail par voie d'avenant,

préciser :

- l'accord du bailleur donné au preneur pour procéder à l'arrachage de la plantation existante, et éventuellement sa replantation,
- les modalités financières de répartition de l'investissement de plantation ou replantation, ainsi que les modalités techniques particulières, notamment choix variétal, mode de conduite,
- les modalités financières de répartition des différentes primes liées à l'arrachage et sa replantation,
- que le preneur prend l'initiative et la responsabilité de l'investissement de plantation. Le preneur prend en charge tous les aspects administratifs de l'opération de replantation (déclaration arrachage, demande administrative des différentes primes, déclaration de plantation,) et techniques (direction des travaux, commande de plants certifiés).

Ces dispositions s'appliquent aux baux en cours.

Article 6 : CLOTURES - CHEMINS - FOSSES

Le preneur en temps et saisons convenables doit :

- entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches existantes sur le fonds loué, tailler les haies régulièrement,
- entretenir les chemins d'exploitation en bon état de viabilité,
- entretenir les rigoles, fossés nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et les réaliser en cas d'insuffisance.
- assurer une jouissance paisible aux tiers détenteurs de servitudes de passage ou de droit d'usages liés à l'existence de chemins d'exploitation.

Article 7 : ASSURANCES

Le bailleur supporte exclusivement le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments du fonds loué.

Le preneur doit s'assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie son mobilier personnel, les risques locatifs, le matériel de culture, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur le fonds loué. Ces assurances sont étendues aux risques provenant de la foudre.

Le preneur doit justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute demande du bailleur.

Pour les serres de production dès lors qu'elles sont assurables, l'assurance des structures est à la charge du bailleur. Il ne pourra être exonéré de cette obligation qu'en cours de bail avec l'accord du preneur.

Article 8 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur doit s'acquitter en temps voulu de ses impôts et contributions personnels de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Les redevances syndicales concernant l'arrosage sont à la charge du preneur dès lors qu'existe une possibilité effective d'irrigation du fonds loué faisant partie du périmètre d'une association syndicale. Les autres taxes syndicales afférentes au fonds loué sont à la charge du bailleur, sauf accord différent entre les parties ou cas particuliers (parcelles non effectivement desservies...).

Répartition des impôts locaux : Le preneur remboursera au bailleur, sauf accord différent entre les parties : (3) les droits, taxes et cotisations incombant normalement à l'exploitation à savoir :

- la moitié des frais chambre d'agriculture,
- le un cinquième du montant global de la taxe foncière des propriétés bâties et non bâties,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

(3) : à défaut d'accord, la répartition légale est du 1/5 pour la taxe foncière et de la moitié pour les frais Chambre d'Agriculture.

Les réductions de taxe foncière bénéficient exclusivement au preneur qu'elles soient permanentes ou exceptionnelles.

Les frais de gestion de fiscalité directe locale sont à répartir dans les mêmes proportions.

Par souci de simplification les parties peuvent, d'un commun accord, évaluer la quote part des impôts locaux sur le foncier non bâti à la charge du preneur, soit au moment de la conclusion, soit en cours de bail, et l'intégrer dans le montant du fermage. Cette possibilité correspond à un usage local qui nécessite l'accord des parties. En cas d'exonération des taxes foncières, le preneur pourra déduire l'exonération du montant du fermage ou en demander le remboursement.

Article 9 : DROIT DE CHASSE ET DE PECHE

Le preneur, conformément à la loi, a le droit de chasser et le droit de pêcher sur le fonds loué.

Ces droits sont non cessibles et strictement personnels.

Article 10 : ECHANGES DE PARCELLES

Le preneur peut faire des échanges de jouissance de parcelles détachées ou enclavées avec l'agrément préalable du bailleur.

En tous cas, les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance des parcelles et ne peuvent pas dépasser la durée du bail.

Article 11 : CAS FORTUITS

Le preneur ne peut demander une diminution du montant du fermage pour cause de cas fortuit ou imprévu ordinaire ou extraordinaire qui serait assurable et pour les cas non assurables qui détruiraient toute partie de récolte n'excédant pas 50 %.

Article 12 : CESSION - SOUS LOCATION - APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne peut sous-louer tout ou partie du fonds loué, ni céder le droit de bail.

Par exception, le preneur peut, avec l'agrément préalable et expresse du bailleur ou à défaut l'accord du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, céder son droit au bail à son conjoint, son partenaire d'un PACS à un ou plusieurs de ses descendants (enfants ou petits enfants ayant atteint l'âge de la majorité). Il peut aussi l'apporter à une société dans laquelle le preneur a la qualité d'associé exploitant. Cet apport se caractérise par une véritable cession de bail modifiant le titulaire du droit au bail.

Toutefois le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments ou terres à usages de vacances ou de loisir pour une durée ne pouvant excéder chacune trois mois consécutifs. Il en est de même en cas de sous location de la maison d'habitation. En pareil cas d'une part l'accord préalable et expresse du bailleur est nécessaire et d'autre part le preneur doit communiquer copie du contrat de sous location au bailleur accepté par le sous locataire. Le produit de la sous location sera réparti entre le bailleur et le preneur d'un commun accord.

Article 13 : FIN DE BAIL - OBLIGATIONS DU PRENEUR

A sa sortie, le preneur doit laisser sur la propriété et sans indemnité autant du fumier, paille, fourrages et terres ensemencées qu'il en a lui même trouvés à son entrée.

Il devra laisser au bailleur ou au nouveau fermier toutes les facilités pour effectuer des travaux préparatoires sur les parcelles libérées de toute culture dans les délais ordinaires d'après les usages locaux.

En cas de besoin, le bailleur et le preneur établiront en fin de bail un état des lieux contradictoirement dans les mêmes conditions que l'état des lieux dressé en début de bail.

Article 14 : AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR- AUTORISATION DU BAILLEUR

Chaque fois que le fermier désire entreprendre des constructions des plantations de vigne ou de vergers, tout investissement sur le fonds loué, il doit obtenir l'accord écrit, préalable et express du bailleur, ou à défaut l'autorisation de la juridiction compétente.

Quelle que soit la cause ayant mis fin au bail, le preneur peut prétendre à l'indemnité au preneur sortant.

Article 15 : DEVENIR DES DROITS DE PLANTATION EN CAS DE FIN DE BAIL

Cette disposition trouve à s'appliquer dès lors que les droits de plantation de vigne, sur la ou les parcelles en nature de terre nue faisant partie du fonds loué et pour lesquelles le bailleur a donné une autorisation de plantation de vigne, sont apportés par le preneur.

En cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit, le bailleur ne donne pas autorisation au preneur de procéder à l'arrachage de la vigne. En conséquence, les droits de replantation resteront acquis définitivement au bailleur.

Les parties pourront d'un commun accord en cours de bail modifier cette disposition par voie de convention écrite.

Article 16 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Lorsque les biens sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles qui a été approuvé, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur est tenu :

- d'informer le preneur de l'existence des risques (état des risques en date duci-annexé) ;
- de déclarer que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention

OU

de déclarer que le bien objet du bail a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle. L'origine de ce sinistre a été la suivante :

En cas de non respect de cette obligation le preneur peut demander la résolution du contrat de bail ou demander une diminution du loyer, dans le cas où ce défaut d'information est de nature à porter préjudice au preneur.

FERMAGES

1. Catégorie fermage du fonds loué

Le montant du fermage est encadré par les maxima et minima définis par arrêté préfectoral.

Pour les cultures générales, les cultures maraîchères et légumières de plein champ, l'arboriculture, les maxima et minima sont fixés pour chacune des cinq catégories fermage.

Pour la viticulture, le taux en valeur locative calculé à partir de la production moyenne du fonds loué est fixé librement entre le taux maximum et le taux minimum.

2. Expression du montant du fermage

Pour la viticulture, le montant annuel du fermage peut être exprimé par accord des parties en quantités de denrées. A défaut il est exprimé en monnaie.

3. Modification du montant du fermage en cours de bail

Le montant du fermage peut être modifié en cours de bail, que ce soit pendant la période initiale du bail ou pendant chaque périodes de renouvellement,

soit à tout moment par accord des parties,

soit judiciairement :

- selon la procédure de révision dès lors qu'elle est enclenchée par l'une ou l'autre des parties, une seule fois dans le courant de la 3ème année du bail initial ou du bail éventuellement renouvelé, dès lors que la valeur locative excède plus de 10 % le fermage normal du fonds loué, selon les dispositions réglementaires en vigueur et l'usage local.
- selon la procédure d'adaptation laquelle peut être mise en œuvre pour mettre la valeur locative en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur concernant, soit le montant du bail renouvelé pour les baux ordinaires de 9 ans, soit pour les baux à long terme au-delà de la première période de neuf ans.

4. Majoration ou minoration du montant du fermage (4)

(4) Ces majorations ou minorations fixées par arrêté préfectoral, permettent de prendre en compte la durée du bail, les clauses restrictives des droits du preneur, l'état et l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, l'existence de clause environnementale.

Les parties conviennent ce qui suit :

	Taux	Justifications
Majoration		
Minoration		
Total		

5. Modalités de paiement et d'indexation

Sauf accord différent entre les parties :

Pour chaque période annuelle de location, le fermage est payable en deux termes égaux par semestre à terme échu les et de chaque année et pour la première fois le Le paiement se fera en la demeure du bailleur par chèque bancaire ou en espèces.

Le fermage subit une indexation chaque année comme suit :

- s'il s'agit de baux dont le fermage est exprimé en denrées les parties prendront en compte le dernier prix préfectoral en vigueur avant le premier terme.
- s'il s'agit de baux dont le montant du fermage est uniquement stipulé en monnaie les parties prendront en compte l'indice des fermages en vigueur avant le premier terme.

Le montant du fermage dû à chaque échéance sera évalué par le bailleur qui en communiquera le détail au preneur, sauf accord contraire des parties lors de la conclusion du bail.

IL EST EN OUTRE CONVENU :

- 1.** Que le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail en cas de deux défauts de paiement restés infructueux trois mois après commandement de payer adressé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, reproduisant l'article L. 411-31 du Code Rural.

- 2.** Qu'en cas de décès du preneur en cours de bail, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers ou représentants en cas de continuation de celui-ci, pour le paiement des fermages échus ou à venir, et pour l'exécution des clauses et conditions du bail.
- 3.** Qu'en cas de calamité agricole officiellement reconnue, le paiement des fermages est échelonné comme suit sauf accord différent entre les parties :
 - sur 2 ans si les pertes dépassent 30 %,
 - sur 3 ans si les pertes dépassent 60 %, tel que ce taux sera indiqué dans le dossier d'indemnisation (% du produit brut du fonds loué) sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11 du contrat type.

RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

A défaut de congé pour reprise par le bailleur ou de congé de fin de bail par le preneur adressé dix huit mois au moins avant le terme du bail, il s'opère un nouveau bail d'une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail initial.

Le congé par le bailleur doit être adressé par exploit d'huissier à peine de nullité.

Le congé par le preneur peut être adressé par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le bénéficiaire de la reprise devra remplir toutes les conditions à priori et à posteriori exigées par la loi (exploitation personnelle, moyens suffisants, capacité professionnelle...).

Clause de reprise sexennale : le bailleur pourra exercer une reprise au bénéfice exclusif d'un de ses descendants au terme de la sixième année suivant le renouvellement du bail, en donnant congé pour reprise deux ans au moins avant ce terme par exploit d'huissier.

Les principaux cas de résiliation par le preneur :

- 1.** Décès du preneur : ses ayants droits peuvent demander la résiliation du bail dans les six mois
- 2.** Retraite du preneur : la résiliation peut intervenir à tout moment pendant la durée du bail au terme d'une période annuelle de location par congé adressé un an au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 3.** Incapacité grave et permanente de lui-même ou de l'un des membres de sa famille dans la mesure où il est indispensable au travail de son exploitation.
- 4.** Destruction du fonds loué.
- 5.** Ou en cas d'achat par le preneur d'une ferme constituant une unité économique qu'il doit exploiter lui-même.

Les principaux cas de résiliation par le bailleur :

- 1. Changement de vocation du sol** (pour raison d'urbanisme) : la résiliation intervient un an après l'exploit d'huissier adressé par le bailleur à tout moment pendant la durée du bail. Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme en matière d'expropriation. Si le terrain est situé en zone d'urbanisation future le bailleur doit obtenir avant d'exercer congé une décision favorable délivrée par le Préfet prise après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux.
- 2.** Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds retenus en tant que tels par la juridiction compétente.
- 3.** Age du preneur : le bailleur peut refuser la continuation du bail à l'expiration d'une des périodes triennales à l'échéance de laquelle le preneur aura atteint l'âge auquel il peut prétendre à la retraite.
- 4.** Défauts de paiement retenus par la juridiction compétente :
 - soit en cas de non paiement de deux échéances de loyer trois mois après une mise en demeure postérieure à l'échéance,
 - soit en cas de non paiement après deux mises en demeure postérieures d'une même échéance, séparées par un délai de 3 mois.

La résiliation ne sera pas encourue en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes du preneur.

Résiliation conventionnelle : le bailleur et le preneur peuvent résilier à tout moment le bail d'un commun accord.

DECLARATIONS DIVERSES

- 1. Dispositions générales** pour toutes les dispositions non mentionnées aux présentes : les parties se reportent aux textes législatifs et réglementaires, aux usages locaux et toute contestation à la juridiction compétente ou à l'autorité arbitrale qu'elles auront choisies d'un commun accord.
- 2. Modifications en cours de bail** : les parties peuvent, par voie d'avenant écrit au bail ou accord transactionnel, modifier ou compléter les clauses et conditions de bail à la condition expresse qu'en cas de renonciation totale ou partielle à une disposition d'ordre public, celle-ci ait été d'une part effectivement acquise par l'une ou l'autre des parties, et d'autre part que cette renonciation s'effectue en pleine connaissance de cause.
- 3. Contrôle des structures**

Les parties déclarent avoir pris connaissance et être en règle avec les dispositions du contrôle des structures, conformément au schéma Directeur Départemental des Structures.

En outre, le bailleur déclare que le preneur lui a fait connaître la superficie et la nature des biens qu'il exploite par ailleurs.

4. Déclaration de l'enregistrement :

Pour les besoins de l'enregistrement, les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe (5).

L'enregistrement est à la charge du preneur tout comme les frais de constitution d'acte, sauf accord différent entre les parties.

Les parties font éléction de domicile dans leur demeure respective.

Fait à..... en.....exemplaires

Le.....

LE PRENEUR

*Signature précédée de la mention
manuscrite "lu et approuvé"*

LE BAILLEUR

*Signature précédée de la mention
manuscrite "lu et approuvé"*


(5) Si la formalité de l'enregistrement auprès des services fiscaux n'est plus obligatoire, elle reste vivement conseillée d'un point de vue fiscal (réduction de droits de mutation en cas d'acquisition du fonds loué par le preneur) et juridique (date certaine, opposabilité aux tiers).

Le présent contrat type départemental de bail à ferme est soumis à l'intégralité des dispositions du statut des baux ruraux incluses dans le titre premier du Livre Quatrième du Code Rural, sous réserve des usages locaux, des modifications qui seront apportées par les lois ultérieures et des interprétations de la jurisprudence.

Article 2 - Le contrat type de bail à ferme établi par arrêté préfectoral en date du 25 février 1988 et modifié par l'arrêté préfectoral n° 3082/2003 du 01/10/2003 est abrogé.

Article 3 – M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Orientales, MM. les Sous-Préfets des arrondissements de Prades et de Céret, M. Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du département des Pyrénées-Orientales.

LE PREFET



Hugues BOUSIGES

