



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires du Gers**

Service agriculture, forêt et environnement

**ARRÊTÉ
établissant un contrat type de bail rural pour le département du Gers**

Le préfet du Gers

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu le contrat type de bail rural approuvé par la commission consultative départementale des baux ruraux en séance du 29 novembre 1996 ;

Vu la consultation écrite de la commission consultative paritaire des baux ruraux en date du 31 octobre 2022 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Gers ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Le contrat type de bail rural départemental, ci-annexé, est approuvé.

Article 2

Le contrat type de bail rural approuvé par la commission consultative départementale des baux ruraux en séance du 29 novembre 1996 est abrogé.

Article 3

Le secrétaire général de la Préfecture du Gers et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Auch, le

03 NOV 2023

Xavier BRUNETIERE

Dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision, les recours suivants peuvent être introduits :

- **un recours gracieux, adressé au Préfet du Gers** (Direction départementale des territoires – Service agriculture, forêt et environnement)
- **un recours hiérarchique, adressé à : M. le Ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire**
- **un recours contentieux, adressé au tribunal administratif de Pau** (Villa Noulibos, 50, Cours Lyautey – 64 000 PAU)

Ce recours juridictionnel doit être déposé au plus tard deux mois suivant la date de notification de la décision contestée (ou bien deux mois suivant la date du rejet de votre recours gracieux ou hiérarchique).

Ce recours peut également être présenté électroniquement sur l'application www.telerecours.fr dans le même délai.

DÉPARTEMENT DU GERS

CONTRAT-TYPE DE BAIL À FERME

En application de l'article L.411-4 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, à défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le présent contrat type établi par la Commission consultative des baux ruraux.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur / Madame
né(e) le à
Demeurant à

agissant en qualité de : propriétaire, usufruitiers, nu propriétaire (rayer les mentions inutiles)

(ET)

Monsieur / Madame
né(e) le à
Demeurant à

agissant en qualité de : propriétaire, usufruitier, nus propriétaire (rayer les mentions inutiles)

OU

Dénomination sociale :
Société.....au capital de euros
Dont le siège social est sis
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de
Sous le numéro
Représentée par Monsieur/Madame
en sa qualité de

Ci-après dénommé(e) (s) le « **Bailleur** »
D'UNE PART

ET

Monsieur / Madame
né(e) le à
Demeurant à

(ET)

Monsieur / Madame
né(e) le à

Demeurant à

OU

Dénomination sociale :
Société.....au capital deeuros
Dont le siège social est sis
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de
Sous le numéro
Représentée par Monsieur/Madame,
en sa qualité de

Ci-après dénommé (e) (s) le « **Preneur** »
D'AUTRE PART

Ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au Preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION

Un ensemble de biens immobiliers à usage agricole, situé à (commune), département du Gers (32), comprenant :

- diverses parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance
TOTAL					

D'une contenance totale de ha a ca

Si le bail porte sur des vignes, ajouter : Dont une superficie totale de ha a ca plantée en vigne (rouge/blanche) pour laquelle peut être revendiquée (indiquer l'appellation d'origine contrôlée ou l'indication géographique protégée pouvant être revendiquée).

- un immeuble à usage d'habitation situé à (commune)
Section, numéro, lieu-dit,
..... (contenance),
- un immeuble à usage d'exploitation situé à (commune)
Section, numéro, lieu-dit,
..... (contenance),

Telle que ladite ferme existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve.

OU

Telle que ladite ferme existe avec toutes ses dépendances à l'exception des biens suivants dont le Bailleur se réserve la jouissance, à savoir :.....

Les Parties conviennent qu'il n'y aura pas lieu à modification du fermage même si la contenance stipulée à l'acte excède d'un vingtième la contenance réelle ou lui est inférieure de plus d'un vingtième.

Un état des risques naturels et technologiques sera annexé au présent bail.

ARTICLE 2 – ÉTAT 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 entre les Parties et à frais communs dans le mois qui précède 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.

En cas de présence de vignes, l'état des vignes sera réalisée avec précision (encépagement, surface reconnue au cadastre viticole, densité, état de palissage).

Passé ce délai d'un mois, la Partie la plus diligente pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre Partie 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 tout ou partie du projet, ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DURÉE

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours le (Indiquer la date jour/mois/année) pour finir à pareille époque de l'année.....

En l'absence de stipulation contraire, ce bail prend cours à compter du 1^{er} novembre de l'année de sa conclusion, pour se finir à pareille époque neuf années plus tard.

ARTICLE 4 – DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

A l'expiration du bail et s'il remplit les conditions requises par la loi, le Bailleur pourra exercer le droit de reprise qui lui est accordé par le Code rural et de la pêche maritime. Il devra alors adresser un congé au Preneur, par acte extra-judiciaire, dix-huit (18) mois au moins avant la date d'expiration du bail.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit de son conjoint ou du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou au profit de l'un ou plusieurs de ses descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au Preneur deux (2) ans au moins à l'avance. Une fois stipulée lors d'un renouvellement, cette clause de reprise sexennale continuera à s'appliquer lors des renouvellements ultérieurs.

Toutefois en vertu de l'article L.411-6 du code rural et de la pêche maritime, si le bail est conclu ou renouvelé au nom du propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, il peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, reprendre le bien loué à l'expiration de chaque période triennale en vue de l'exploiter personnellement, conformément à l'article L.411-59 du Code rural et de la pêche maritime. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au Preneur deux (2) ans au moins à l'avance.

ARTICLE 5 – RENOUELEMENT DU BAIL

A moins que le Bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime et ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions rappelées ci-dessus, le présent bail se renouvellera conformément aux disposition de l'article L.411-46 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs, conformément à l'article L411-46 du Code rural et de la pêche maritime, si l'un deux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation au droit au renouvellement du bail s'il remplit les conditions requises. Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent ; à défaut d'accord entre les Parties, le Tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix du fermage et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L411-50 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que Bailleur et Preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

5.1. Jouissance

Le Preneur usera des biens loués raisonnablement, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

5.2. Empiètements - usurpations

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, sous peine de tous dépens.

5.3. Destination des lieux

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

5.4. Réparations locatives ou 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.

5.5. Grosses réparations – reconstruction – constructions nouvelles

Les grosses réparations, les travaux de reconstruction et les constructions nouvelles seront à la charge exclusive des propriétaires. Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

5.6. Assurance incendie

Le Preneur devra pendant tout le cours du bail, assurer contre l'incendie, 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 risque des voisins,
- le recours des propriétaires (risques locatifs).

Il en paiera les primes et cotisations à leurs échéances et en justifiera, à leur première demande, le paiement au Bailleur par présentation des quittances.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments est à la charge du Bailleur.

En cas de sinistre, l'indemnité que touchera le Bailleur sera affectée dans les plus brefs délais possibles à la reconstruction des bâtiments sinistrés de manière à limiter la privation de jouissance momentanée du Preneur.

5.7. Ramonage

Le Preneur souscrira un contrat annuel auprès d'une entreprise habilitée pour l'entretien du système de chauffage et le ramonage des cheminées. Il devra en justifier au Bailleur.

5.8. – Cours - chemins privés

Le Preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués.

9 - Culture des terres

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

10 - Prairies naturelles et artificielles

Le Preneur en prendra soin en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

11 - Arbres - élagage

Le preneur ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété. Il devra les préserver en assurant leur élagage régulier.

12 - Talus – fossés – haies - clôtures

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches existant sur les biens affermés.

Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables. Il entretiendra les chemins de la ferme en bon état de viabilité.

Il fera en temps et saison convenable tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres. Plus particulièrement, il entretiendra et curera les fossés ainsi que les réservoirs et fossés à purin.

13 - Cultures arbustives

Le preneur sera tenu d'entretenir et fumer les arbres fruitiers et les vignes existant dans la ferme louée conformément aux usages locaux.

Le preneur devra assurer la protection des plantations contre les insectes et les maladies conformément aux instructions des stations d'avertissement agricoles et fédérations des groupements de défense.

Il devra tailler la vigne conformément aux usages locaux sans surcharge de nature à nuire à la durée et à la productivité du vignoble.

Les plantations qu'il pourra devenir nécessaire de faire, au cours du bail pour assurer la permanence des vignes et des arbres fruitiers seront à la charge du propriétaire.

Quelle que soit l'importance du remplacement, les plans, échelas et fils de fer seront fournis par le propriétaire.

En ce qui concerne les plantations, les travaux occasionnés par le remplacement annuel normal des plants de vignes ou arbres fruitiers isolés, inférieurs ou égaux à 10%, seront exécutés par le preneur comme étant une charge d'entretien. De même, le façonnage des échelas avec le bois fourni par le bailleur sera effectué par les preneurs. Dans tous les autres cas l'intégralité des frais de plantations seront à la charge du bailleur.

Les arbres et ceps remplacés, troncs et branches ainsi que les échelas hors d'usage reviendront à celle des parties qui supportera les frais occasionnés par le remplacement.

Pendant la durée de non productivité des jeunes plantations effectuées pour assurer la permanence des vignes et arbres fruitiers, le preneur bénéficiera pendant 4 ans de réduction du prix du bail à débattre entre les parties, en compensation des travaux d'entretien qu'il est tenu de faire sur ces jeunes plantations.

Si le bailleur plante, en cours de bail, une vigne nouvelle pour la consommation familiale du preneur, sans augmentation du prix du bail, le preneur ne peut prétendre à une réduction du prix du bail pendant la période de non productivité de ladite plantation.

14 - Arrachage de vignes et d'arbres fruitiers

Dans le cas où le preneur souhaiterait arracher tout ou partie des surfaces plantées en vigne ou arbres fruitiers, il devra en obtenir préalablement l'autorisation du bailleur.

L'arrachage entraînera :

- le paiement par le preneur d'une indemnité au profit du bailleur pour moins-value foncière, négociée lors de la délivrance de l'autorisation du bailleur par comparaison des prix moyens constatés des terres plantées en vigne ou arbres fruitiers et des terres nues. Le paiement de cette indemnité interviendra pour les surfaces concernées au moment du paiement du fermage qui suit l'arrachage.
- un avenant au bail en vue de modifier le prix du fermage annuel fixé à l'article 8 du présent contrat pour tenir compte des surfaces en vigne ou arbres fruitiers arrachés et des valeurs locatives normales. Cet avenant prendra effet à compter de l'année de fermage qui suit celle de l'arrachage.

15 - Fumiers

Tous les fumiers produits sur le bien loué devront respectivement soit être consommés sur place, soit être employés exclusivement à la fumure de la ferme sauf accord préalable du bailleur.

16 - Cas fortuits

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

17 - Chasse

- **Droit de chasse :** le droit de chasse appartient aux propriétaires, pour eux-mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation, à condition qu'aucun dommage ne soit occasionné aux récoltes.
- **Droit de chasser :** Le preneur aura, lui-même, le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit lui est strictement personnel. Il ne peut ni le donner, ni le céder.
- Il en va différemment de la pêche : pour elle, le droit commun est applicable ; en conséquence, les propriétaires peuvent se la réserver et en disposer à leur gré. Si le preneur a le droit de chasser, la loi ne leur accorde aucun droit spécial de pêcher.

ARTICLE 6 – CESSION - SOUS LOCATION -ÉCHANGE EN JOUISSANCE

Toute cession du présent bail est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L.411-35, alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, 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 indemnités en fin de bail seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire des baux ruraux, pourra, conformément à l'article L.411-35, alinéa 5, du code rural et de la pêche maritime, autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois 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 des baux ruraux.

Le preneur est également autorisé, dans les limites à l'article L.411-39 du code rural et de la pêche maritime à effectuer certains échanges en jouissance. Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire, dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

ARTICLE 7 - AMÉLIORATION PAR LE PRENEUR¹

Les travaux d'amélioration non prévus par une clause du présent bail ne pourront être exécutés qu'en respectant l'une des procédures prévues par l'article L.411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L.411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur pourra également, dans les conditions prévues à L.411-29 du code rural, procéder au retournement de parcelles de terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelle de terres afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail.

A défaut, d'accord du bailleur, le preneur ne pourra, en fin de bail, prétendre du fait de ces transformations, à une indemnité.

ARTICLE 8 - FERMAGE

En application de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Monsieur le Préfet du département du Gers, en date du, le fermage est fixé de la manière suivante:

- Le fermage des bâtiments d'habitation est fixé à la somme de (à compléter en lettres et en chiffres) par an, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice

¹ La plantation de peupliers est concernée par les deux derniers alinéas de l'article 7.

de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre, l'indice de référence étant celui du trimestre de l'année , soit (indiquer l'indice de référence).

- Le fermage des bâtiments d'exploitation et des terres est fixé à la somme annuelle de (indiquer la somme en lettres et en chiffres).
Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence s'élève à
- pour les cultures viticoles : En application de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, les parties conviennent de fixer en denrées le fermage des parcelles de vignes. Un loyer annuel représentant la valeur en argent de € (le prix sera indexé sur l'indice départemental du fermage) ou en quantité de denrées hectolitres (le prix sera indexé sur le cours annuel du vin).

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à son représentant le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

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

ARTICLE 9 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENT

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 soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces, la majoration ou la rente étant égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R.411-8 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 10 - IMPÔTS ET TAXES

Le preneur acquittera chaque année, ou remboursera au bailleur s'il en a effectué l'avance pour lui les taxes ou cotisations afférents aux biens loués, ainsi que les frais de confection de rôle dans les conditions suivantes :

- taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties : une fraction, selon accord entre les parties. A défaut d'accord, cette fraction est fixée à 1/5 ième du montant global des taxes. Les frais de confection de rôle sont répartis dans les mêmes proportions.
- la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'agriculture. Les frais de confection de rôle sont répartis dans les mêmes proportions.

ARTICLE 11 - CONTRÔLE DES STRUCTURES

Conformément à l'article L.331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur déclare qu'en dehors des immeubles présentement loués, il exploite les biens suivants : (donner la désignation sommaire, la nature et la contenance exacte des biens).

Les parties déclarent que la conclusion du présent bail n'aboutit pas à une opération soumise à autorisation en vertu de la réglementation relative au contrôle des structures.

OU

Les parties déclarent que la conclusion du présent bail aboutit à une opération soumise à autorisation en vertu de ladite réglementation et que cette autorisation d'exploiter a été donnée par une décision de, en date du dont la copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

Les parties sont libres de présenter ou non le bail à l'enregistrement, sachant que l'enregistrement donne date certaine.

ARTICLE 13 - FRAIS DIVERS

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

Fait en exemplaires (*Le bail doit être établi en autant d'exemplaires que de parties plus un, pour l'enregistrement. Tous sont à faire enregistrer*)

A, le

Signatures du BAILLEUR et du PRENEUR : *Chaque signature est à faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé ». Eventuellement, compter les lignes rayées et les mots nuls et les approuver en marge de la dernière page.*