

---

**BAIL RURAL AVEC CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

---

Entre :

**LE BAILLEUR :**

.....  
.....

**Ci-après désigné « le bailleur »**

D'une part

Et

**LE PRENEUR :**

.....  
.....

**Ci-après désigné « le preneur »**

D'autre part

**Vu** la délibération n° 42A du 12 février 2024 par laquelle le Conseil Départemental a désigné les statuts requis du preneur afin de maintenir la destination agricole des terrains ainsi que les modalités du cahier de gestion.

## **Exposé**

Préalablement à la convention objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit :

Le bailleur déclare qu'il est une personne morale de droit public.

En conséquence et conformément aux dispositions du deuxième paragraphe du troisième alinéa de l'article L 411-27 du Code Rural et de la Pêche maritime, à raison de sa qualité, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément.

Le bailleur déclare que les présentes clauses particulières sont déterminantes de son consentement aux présentes de telle sorte que si celles-ci n'avaient pas été acceptées par le preneur, il n'aurait pas contracté avec ce dernier.

Cela exposé, il est passé à la convention suivante.

### **Article 1 : Durée du bail et désignation des biens**

Le bailleur afferme par les présentes au preneur qui accepte, pour **neuf années** entières et consécutives à compter **du XX/XX/XXXX** pour finir à pareille époque de l'année **XXXX** les biens précisément indiqués ci-après.

Cette location est renouvelable dans les conditions légales du statut du fermage.

Pour l'exploitation de ces biens, le preneur déclare et justifie avoir obtenu l'autorisation d'exploiter, au titre du contrôle des structures.

## **DESIGNATION DES BIENS LOUES**

TABLEAU

**Une carte de localisation du/des bien(s) loué(s) est disponible en annexe au présent bail.**

### **Article 2 : Nature et qualité des parcelles**

Les terrains ci-dessus sont constitués de prairies reconnues par l'Etat en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et floristique de type II (ZNIEFF 540120132). Les terrains sont également situés dans une zone de préemption " espaces naturels sensibles " créée par le Département le 29 juin 2012.

Ces prairies semées et naturelles sont nécessaires à la protection de la ressource en eau ainsi qu'à la bonne fonctionnalité de la zone d'expansion des crues.

### **Article 3 : Déclaration du preneur**

Le preneur déclare être en règle avec les dispositions de l'article L 331-1 du code rural relatif au contrôle des structures et avec toutes les réglementations fiscales, sociales, sanitaires et environnementales.

## **Article 4 : Charges et conditions**

**4.1 :** État des lieux : le preneur prendra possession des biens loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux, à la charge financière du bailleur sera établi contradictoirement à la demande de l'une des parties. Il constatera avec précision l'état des terrains et leur degré d'entretien, et le cas échéant les équipements existants.

**4.2 :** Conditions d'exploitation : le présent bail est établi en application des articles R 411-9-11-1 à R 411-9-11-4 du code rural et de la pêche maritime, conditions précisées dans le « cahier des charges des pratiques » joint en annexe aux présentes.

**4.3 :** Le preneur ne pourra prétendre à aucune modification du présent bail, pour quelque cause que ce soit.

**4.4 :** Le preneur devra s'opposer à toute usurpation et empiétement sur les biens loués.

**4.5 :** Il est à noter que les parcelles sont incluses dans le territoire de chasse des ACCA qui en ont donc la responsabilité de la gestion cynégétique.

**4.6 :** Assurances responsabilité civile : en sa qualité d'occupant non-proprétaire, le preneur devra s'assurer contre tous les risques inhérents à son activité agricole. A ce sujet, le preneur est seul responsable des dommages causés aux tiers du fait de son activité ou de ses animaux. Il tiendra à disposition du bailleur une attestation d'assurance à ce sujet.

**4.7 :** Le bailleur s'offre la possibilité d'une visite annuelle des parcelles avec le fermier pour validation du respect du cahier des charges des pratiques.

**4.8 :** Les parcelles seront gérées selon les clauses environnementales précisées en annexe 2.

## **Article 5 : Travaux de restauration, d'aménagement et d'équipement du site**

L'acquisition du foncier par le bailleur s'est réalisée au titre de l'article L113-8 du Code de l'urbanisme et tout particulièrement selon l'objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et la ressource en eau.

En conséquence, le bailleur se réserve le droit de procéder, à ses frais exclusifs, à des travaux de réhabilitation et de restauration des milieux naturels :

- planter des haies ou des arbres,
- recréer des mares.
- restaurer des aménagements hydrauliques, des talus etc....

La mise en ex-clos sera à la charge du BAILLEUR.

Selon l'article L215-21 du Code de l'urbanisme, des équipements légers nécessaires à la gestion courante des terrains, à leur mise en valeur ou à l'accueil de public pourront être réalisés en cours de bail.

Le bailleur notifiera par écrit ses projets de travaux au preneur qui disposera alors d'un délai

d'un mois pour présenter ses observations ; son silence à l'issue de ce délai valant accord tacite sur les travaux proposés. Ces éventuels travaux ne donneront lieu à aucune indemnisation du preneur. Toutefois, si pour les besoins de ces aménagements, la surface mise à disposition se trouvait réduite de plus de 5 %, les conditions financières ci-après seraient alors révisées par voie d'avenant.

Le bailleur assurera sa responsabilité pour les dommages qui pourraient être causés aux tiers dans l'exercice de cette activité d'accueil du public.

## **Article 6 : Prix du fermage**

En application des dispositions de l'article L 411-11 du code rural et de la pêche maritime, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur à la somme de **XXXX €** par hectare, soit un montant annuel de **XXXX € après réduction du fermage**, pour les biens précités **pour l'année culturelle XXXXXX soit XXXX € pour la période du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX.**

Le montant du fermage sera actualisé chaque année, conformément à la loi n° 95.2 du 2 janvier 1995, compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre qui suit la date d'effet du bail.

Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant fixé dans le bail, multiplié par le rapport entre le dernier indice des fermages précédant la fin de cette période annuelle et le premier indice des fermages suivant la date d'effet du bail (art. R 411-9-9 al. 1er, et R 411-9-11 du code rural et de la pêche maritime).

Le fermage sera payable à chaque échéance annuelle après jouissance, au domicile du bailleur, sans frais ni retenue pour ce dernier.

Bailleur et preneur précisent conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du département des Deux-Sèvres fixant les minima et maxima en matière de fermage, que ce montant tient compte des charges supplémentaires pouvant incomber au preneur et découlant des clauses environnementales contenues dans le présent bail. Ces dernières ont été établies, en accord entre les deux parties, et permettent une réduction de 60 % du total du fermage pour le preneur, en contrepartie des exigences environnementales imposées.

## **Article 7 : Assurances, Impôts**

### **7.1 : Assurances**

Conformément aux termes de l'article L415-3(\*), le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire. En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété ainsi louée, ainsi que la récolte en fourrage qui proviendra des terres afferméées. Il devra également avoir une police couvrant son risque locatif. Le preneur paiera ses cotisations personnelles et mobilières.

## **7.2 : Impôts et taxes**

Le preneur paiera au 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, y compris la taxe régionale et la taxe intercommunale recouvrée par les regroupements de communes.

À défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée au 1/5ème. Toutefois, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au preneur, en application de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime ; en outre le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié de la taxe perçue par la chambre d'agriculture ainsi que la quote part des frais de rôle.

Conformément aux dispositions de l'article R411-9(\*), lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

### **Article 8 : Suivi du respect du cahier des charges des pratiques**

Le bailleur se réserve, pour son personnel ou toute autre personne physique ou morale mandatée par lui, le libre accès sur les biens loués afin de procéder à tous contrôles sur l'application des présentes.

### **Article 9 : Gestion et suivi scientifique**

Le preneur s'engage à laisser le libre accès des parcelles au personne physique ou morale mandatée par le bailleur pour la réalisation de suivis scientifique, biologique...

Le Bailleur s'engage à ce que ces suivis ne créent aucune nuisance à l'activité agricole du preneur.

### **Article 10 : Fin du bail**

#### **10.1 : Renouvellement du bail**

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par l'une ou l'autre des parties, dix-huit (18) mois au moins avant l'expiration du bail ; il sera donné par le bailleur par acte extrajudiciaire dans les conditions fixées à l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime et par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

A défaut de congé, le bail est renouvelé tacitement pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent : toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même, dans les conditions fixées à l'article L 411-58 du code rural et de la pêche

maritime.

Toutefois le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession de bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

## **10.2 : Résiliation du bail**

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

### Par le bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L411-31 du code rural et de la pêche maritime et sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L411-32 et L411-34 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1. deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2. des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

3. le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L411-27 du code rural et de la pêche maritime.

Les motifs sus-indiqués ne peuvent être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

1. toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2. toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L411-38 du code rural et de la pêche maritime ;

3. toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1 du code rural et de la pêche maritime si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;

4. si le bailleur est une collectivité territoriale, le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L2411-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1 et 2 ci-dessus, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

La résiliation peut intervenir dans les conditions fixées aux articles L 411-30, L 411-31, L 411-32, L411-33 et L415-11 du code rural et de la pêche maritime.

#### Par le preneur

Conformément à l'article L411-33 du code rural et de la pêche maritime, la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

1. incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
2. décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable(s) au travail de la ferme ;
3. acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
4. refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L331-1 du code rural et de la pêche maritime et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L411-5 du code rural et de la pêche maritime, résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance.

Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L415-11 du code rural et de la pêche maritime. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont

nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien doit être restitué en bon état d'entretien.

### **Article 11 : Droit de reprise**

À l'expiration du contrat, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre personnellement en valeur.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L. 411-58 et suivants du Code Rural.

Un congé doit être adressé au preneur dans les formes et délais mentionnés à l'article L. 411-47 du Code Rural.

À condition d'être à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, le preneur peut, dans les conditions définies à l'article L. 411-58 du Code Rural, paralyser, jusqu'à sa cessation d'activité, les effets de la reprise.

La transmission par le bailleur à titre gratuit ou à titre onéreux du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du preneur.

### **Article 12 : Transmission du bail**

#### **12.1 : Cession**

Sous-réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, peut associer à son bail en qualité de co-preneur son conjoint, ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

#### **12.2 : Mise à disposition**

Conformément à l'article L411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Le preneur peut, conformément aux dispositions de l'article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime, mettre son bail à disposition d'une société pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il est titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'avis adressé au bailleur mentionne :

- le nom de la société,
- le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée,
- les parcelles que le preneur met à sa disposition.

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les co-associés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

### **Article 13 : En cas de décès du preneur**

Conformément à l'article L 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou qui y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité 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 demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droits du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

### **Article 14 : Droit de préemption du preneur**

En cas de vente, le preneur dispose d'un droit de préemption qu'il a vocation à exercer dans les conditions définies aux articles L.412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

## **Article 15 : Prescriptions légales et réglementaires**

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties soussignées se conformeront aux prescriptions du statut de fermage actuellement en vigueur et aux modifications qui pourront y être apportées.

## **Article 16 : Déclarations diverses – Informations**

### **16.1. : 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.

### **16.2 : Prévention des risques naturels et technologiques.**

Est demeuré ci-annexé un état des risques établi par le propriétaire et dûment visé par le preneur.

## **Article 17 : Litiges**

En cas de litiges, le tribunal territorialement compétent sera sollicité.

Le présent bail est établi en deux exemplaires.

Fait à ....., le

**Le Bailleur**

Pour le Département des Deux-Sèvres  
La Présidente

**Le Preneur**

Coralie DENOUES

**Annexe 1 : Localisation des biens loués**

**Annexe 2 : Cahier des charges des pratiques**

**Annexe 3 : Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires**