



Préfet du Finistère

Direction départementale des territoires et de la mer

ARRETE PREFECTORAL du
Relatif au contrat type de bail rural du Finistère

Arrêté n° 2014 066 - 0002

Le Préfet du Finistère,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU** Le code rural et de la pêche maritime (CRPM), notamment l'article L 411-4;
 - VU** La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n° 2010 -874 du 27 juillet 2010;
 - VU** L'arrêté préfectoral du 6 mai 1969 relatif à l'homologation du contrat type de bail à ferme;
 - VU** L'arrêté préfectoral du 25 septembre 2013 n° 2013268-0003 fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation;
 - VU** L'arrêté préfectoral du 25 septembre 2013 n° 2013268-0004 actualisant les maxima et minima relatifs à la valeur locative des terres et des bâtiments d'exploitation et relatif à la nature et la surface maximum pour une dérogation à certaines dispositions du statut du fermage;
 - VU** La consultation écrite de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 7 janvier 2014 ;
- SUR** proposition de monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} - Les clauses et conditions fixées par le contrat type de bail rural (cf annexe) applicables aux baux verbaux sont approuvées.

ARTICLE 2 - Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1969 sont abrogées.

ARTICLE 3 - Le secrétaire général de la préfecture du finistère et le directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du finistère.

A Quimper, le 7 MARS 2014

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Martin JAEGER

ANNEXE

LES CLAUSES ET CONDITIONS DU CONTRAT TYPE DE BAIL RURAL

ARTICLE L 411-4 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME (CRPM)

Les parties en présence (bailleurs (1) et preneurs (2)) doivent être identifiables, ainsi que leur qualité et leur capacité juridique vérifiée.

- (1) Usfruitier, nu-propiétaire, indivision ou régime matrimonial
(2) si plusieurs preneurs, situation de co-preneurs,
si les conjoints sont preneurs, ils le sont conjointement et solidairement

Article 1 – Désignation des biens loués

Les biens loués (terres) sont répertoriés à partir de la référence cadastrale des parcelles (commune, section et numéro) en lien avec la surface du bien.

Si la location concerne des bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation, il convient d'indiquer leur nature, la qualification et la destination du bien.

Article 2 – Etat des lieux

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Conformément à l'article L 411-4 du CRPM, il est établi un état des lieux contradictoire et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état et les destinations possibles des terres et des bâtiments en tenant compte du cadre réglementaire.

Article 3 – Durée du bail

Le bail est conclu à défaut d'écrit pour une période de neuf années entières et consécutives à compter de l'entrée en jouissance.

Pour toute résiliation ou tout renouvellement, il convient de se référer à la législation en vigueur.

Article 4 – Cession – Sous-Location – Échanges en jouissance – Mise à disposition

☛ Toute cession de bail est interdite en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM.

☛ Toute sous location est interdite, sauf dans les conditions fixées à l'article L 411-35 du CRPM.

☛ Le preneur aura la possibilité de procéder à des échanges en jouissance de parcelles dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du CRPM. Il devra en préalable notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).

☛ Si le preneur est membre d'une société dont l'objet est agricole (et dont le capital est détenu par des personnes physiques) ou le devient, il pourra mettre à disposition (MAD de la société) le bien loué à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette MAD par lettre recommandée avec accusé de réception. Il en sera de même pour tout changement ou fin de MAD au regard de la situation initialement déclarée.

Article 5 – Montant du fermage

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage annuel d'un montant en euros, payable en un seul terme échu (à fixer).

Le montant du fermage sera fixé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur fixant les modalités de détermination de la valeur locative des biens loués par bail rural et arrêtant les minima et maxima des catégories, conformément à l'article L 411-11 du CRPM. Le montant du fermage sera actualisé tous les ans en fonction de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Article 6 – Assurances, impôts et taxes

• Le preneur devra acquitter tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. A défaut de compromis autre entre les parties, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués tels que définis par les articles L 415-3§3 et L 514-1 du CPRM soit le cinquième de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail et la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture.

• Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, assurer les biens loués contre les risques locatifs. L'assurance incendie est à la charge du propriétaire.

Article 7 – Déclaration – information

• Situation au regard du contrôle des structures (articles L 331-1 et L 331-2 du CRPM)

La validité du bail est subordonnée à l'obtention de l'autorisation administrative requise par le preneur dans les conditions prévues aux articles L 331-1, 331-2 et 331-6 du CRPM.

Le ou les preneurs doivent déclarer par ailleurs la surface totale exploitée.

• Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique

En application de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués :

• ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) prescrit ou approuvé.

• sont situés dans une zone de sismicité de faible niveau et défini par arrêté préfectoral.

• dispositions diverses

Le bail est soumis aux dispositions actuelles du statut du fermage (article L 411-1 et suivants du CRPM) et celles du code civil et à toutes modifications réglementaires à venir si elles sont déclarées applicables aux baux en cours.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au bail, les parties s'en remettent aux dispositions du code rural et de la pêche maritime et aux usages locaux tels qu'exposés dans le recueil « Codification des coutumes et usages locaux à caractère agricole en vigueur dans le département du Finistère » rédigé par la chambre d'agriculture.