

ARRETE PREFECTORAL n° 96 - 2393

PORTANT APPROBATION DU CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

**dont les dispositions s'appliquent en l'absence de bail écrit
pour le département des Alpes de Haute-Provence**



(Code Rural - Livre IV° Titre 1°)
Articles L 411-1 à 417-15 et R 411-1 à R 417-3)

LE PREFET des ALPES DE HAUTE-PROVENCE
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le Code Rural Livre IV Titre 1, relatif au statut du fermage et du métayage
 - VU l'arrêté préfectoral n° 89-2748 du 8 novembre 1989 portant approbation du contrat type de bail à ferme
 - VU le le procès-verbal de réunion de la Commission Consultative Paritaire départementale des Baux Ruraux du 26 septembre 1996
- SUR proposition de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

A R R E T E

ARTICLE 1 -

L'arrêté préfectoral n° 89-2748 susvisé est abrogé.

ARTICLE 2 -

Les baux ruraux conclus verbalement pour les locations soumises au statut du fermage sont sensés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type ci-joint.

ARTICLE 3 -

M. le Secrétaire Général des Alpes de Haute-Provence, 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.

Ampliation de l'Arrêté Préfectoral
dont l'original est conservé au
Registre des Arrêtés sous le n° 96 - 2393
Par délégation de M. le Secrétaire Général
l'arrêté

Annie BAUSSAN



DIGNE LES BAINS, le 6 NOV. 1996

LE PREFET
Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Georges AYACHE

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

dont les dispositions s'appliquent en l'absence de bail écrit
pour le département des Alpes de Haute-Provence

(Code Rural - Livre IV° Titre 1°)
Articles L 411-1 à 417-15 et R 411-1 à R 417-3

ENTRE LES SOUSSIGNES :

I - Monsieur né le à
et Madame son épouse née le à
demeurant à
mariés sous le régime

ET

II - Monsieur né le à
et Madame son épouse née le à
demeurant à
mariés sous le régime

A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur et Madame donnent à bail à ferme à
Monsieur et Madame preneurs qui acceptent solidairement entre
eux la propriété ci-après désignée, sise sur la commune de :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature	Classe	Revenu cadastral

d'une superficie cadastrale totale de

ARTICLE 1 - CONSISTANCE

Telle que la dite ferme existe avec toutes dépendances sans aucune exception ni réserve (éventuellement, préciser les réserves), les preneurs déclarant la parfaitement connaître pour l'avoir vue et visitée, mais sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle ci-dessus indiquée devant faire le profit ou la perte des preneurs, alors même qu'elle excéderait un vingtième.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Les preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux doit être établi contradictoirement 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 et précisera la situation et la nature du terrain (cultures, chemins, canaux etc... et pour les plantations l'âge, l'état et la nature de la variété ou du cépage).

Passé le délai fixé ci-dessus l'une des parties 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 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 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le pour se terminer à pareille époque de l'année

Toutefois au moment du renouvellement du bail, les preneurs ne pourront conformément à l'article L 411-6 du Code Rural, refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement conformément à l'article L 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé aux preneurs deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

Le mineur propriétaire, devenu majeur ou émancipé dispose d'un droit de reprise triennal à condition que son représentant légal ait fait insérer, dans le bail initial ou le bail renouvelé, une clause de reprise triennale dont l'exécution pourra être revendiquée par le mineur seulement à compter de sa majorité ou de son émancipation en vue d'exploiter personnellement. Un congé devra être adressé aux preneurs deux ans avant la fin de la période triennale.

ARTICLE 4 - CLAUSES ET CONDITIONS

Le bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que les preneurs solidairement entre eux s'obligent à exécuter et à accomplir.

4.1 - Habitation - Jouissance

Les preneurs sont tenus d'habiter par eux-mêmes et leur famille - ou à défaut, après avoir avisé le bailleur, leur personnel - les bâtiments de ferme et ils devront les garnir et les tenir constamment garnis pendant le cours du bail, de meubles, effets mobiliers, grains, fourrages, bestiaux et matériel de culture en quantité et valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution du bail.

Ils jouiront de la propriété en bon père de famille, en agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

4.2 - Empiètements - Usurpations

Ils s'opposeront à tout empiètement et toute usurpation et devront avertir les bailleurs de tout ce qui pourrait se produire dès qu'ils en auront connaissance.

4.3 - Destination des lieux

Ils ne pourront changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

4.4 - Affichage sur les murs et édifices

Ce droit est expressément réservé aux bailleurs dans la mesure où l'affichage ne nuit pas à l'utilisation normale du bien loué. Toutefois les preneurs auront le droit de faire figurer des affiches concernant leur propre production en dehors de ces murs et de ces édifices.

4.5 - Réparations locatives ou de menu entretien

Les preneurs prendront les bâtiments affermés y compris les ouvrages incorporés au sol dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, lequel état sera constaté par l'état des lieux qui sera dressé ainsi qu'il a été dit à l'article 2. Dans le cas où, contrairement à ce qui a été prévu ci-dessus, aucun état des lieux n'aurait été dressé, les preneurs seront censés avoir pris, lors de leur entrée en jouissance, les bâtiments en bon état de toutes réparations locatives.

Les preneurs devront 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.

4.6 - Grosses réparations - Reconstruction

Les grosses réparations et les travaux de reconstruction sont à la charge exclusive des propriétaires.

Les preneurs s'engagent à informer les bailleurs dès que de grosses réparations s'avèrent nécessaires.

4.7 - Assurance incendie

Les preneurs devront, pendant tout le cours du bail, assurer contre l'incendie, pour une somme suffisante :

- leur mobilier, leur matériel de culture, leur bestiaux, leurs récoltes et plus généralement, tous leurs biens, leur appartenant garnissant la ferme.
- les risques des voisins
- les recours des propriétaires

Il en paieront les primes et cotisations à leurs échéances et en justifieront le paiement aux bailleurs ou à un mandataire par présentation des quittances sur leur demande.

4.8 - Cours - Chemins privés - Clôtures et fosses

Les preneurs entretiendront en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et chemins privés de la ferme. Ils entretiendront en bon état toutes les clôtures vives et sèches. Ils tailleront et échenilleront les haies en temps et saison convenables.

Ils entretiendront en bon état les fossés et feront en temps et saison convenables les rigoles et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et près de la propriété.

4.9 - Culture des terres

Les preneurs seront tenus de labourer, ensemercer et cultiver les terres en temps et saison convenables selon l'usage des lieux, sans pouvoir les épuiser ni les détériorer, de manière à les rendre, à la fin du bail, en bon état de culture.

Pour le cas où, conformément au décret n° 88-1049 du 18 novembre 1988, les preneurs procèdent au retrait des terres arables, ils devront assurer l'entretien minimum des terres retirées, dans les conditions précisées par cette réglementation, après avoir fait dresser un état des lieux, en cas de jachère nue et fixe, si, contrairement à ce qui est prévu ci-dessus, il a été omis d'en établir un. En tout état de cause ils devront acquitter le fermage et ses accessoires comme antérieurement. Les preneurs dans ce cas s'interdisent de résilier le bail avant son terme en vue de bénéficier de l'indemnité de départ ou pour prendre leur retraite. Si les preneurs procèdent à un retrait des terres pour une utilisation de celles-ci à des fins non agricoles ou pour des boisements, ils devront préalablement demander l'accord des bailleurs.

4.10 - Prairies

Les preneurs prendront soin des prairies comme des labours en les fumant, les irriguant et en y épandant des engrais. Ils les maintiendront constamment en état de fauche notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

4.11 - Transformation des terres - Retournement des prairies -

Les preneurs pourront dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code Rural, procéder soit au retournement des parcelles en herbe, soit à la mise en herbe des parcelles en terre, soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus au bail.

A défaut d'accord amiable, les preneurs devront fournir aux bailleurs dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'ils proposent d'entreprendre. Les bailleurs pourront s'ils estiment que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur.

Sauf clause ou convention contraire, les preneurs ne pourront prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

4.12 - Bois

Les preneurs feront l'émondage en temps et saison convenables et ne pourront le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas d'usage d'émonder. En aucun cas, ils ne pourront mutiler ou éêter les arbres et plans.

Les arbres morts ou déracinés seront débités par les preneurs et le bois partagé à la demande des bailleurs.

Les preneurs ne pourront arracher ni abattre les arbres existant sur la propriété présentement louée et ceux qui seraient plantés, sauf autorisation écrite des bailleurs.

Les preneurs devront entretenir, soigner tous les arbres existant sur la propriété présentement louée et ceux qui pourraient être plantés d'un commun accord pendant la durée du bail.

4.12 bis - Forêts

Le pâturage des ovins en forêt sera retardé :

- de cinq ans dans les coupes de taillis
 - de cinq ans dans les coupes réalisées dans les peuplements de futaies feuillus et de dix ans dans les futaies résineuses ou en voie de conversion
 - de dix ans dans les plantations ou semis
- (Préciser éventuellement si le pâturage des caprins est autorisé et à quelles conditions).

4.13 - Arbres fruitiers

Les preneurs entretiendront et soigneront les arbres fruitiers existants sur les lieux dans la mesure où ils représentent un intérêt économique.

Ils entreprendront toutes façons culturales nécessaires en temps voulu, les fumeront convenablement et détruiront les rejets qu'ils pourraient produire.

Lorsque les plantations auront été financées et établies par le preneur avec l'autorisation écrite du bailleur, les termes du présent article ne seront pas applicables. Tous les frais seront à la charge du preneur.

En ce qui concerne les arbres morts, les preneurs devront aviser les bailleurs dans l'année suivant la disparition de ces arbres par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il appartiendra aux propriétaires de fournir aux preneurs les plants nécessaires au remplacement, dans le délai d'un an ; l'abattage des arbres morts et la plantation des remplaçants sont à la charge des fermiers.

Les plantations nouvelles d'arbres fruitiers qu'il serait nécessaire de faire au cours du bail en vertu de l'article 1719 - 4° du Code Civil qui prévoit que les bailleurs sont obligés d'assurer la permanence et la qualité des plantations, pour remplacer celles disparues, seront faites aux frais des bailleurs qui devront fournir les sujets de remplacements et supporter les frais de plantation et assurer l'entretien pendant les trois premières années.

Si les bailleurs décident d'effectuer une nouvelle plantation les frais de cette plantation seront à leur charge ainsi que les frais d'entretien de la plantation pendant trois ans.

En cas de destruction par cas fortuit d'une plantation fruitière, les bailleurs seront seuls juges quant à son remplacement ou non, à charge pour eux d'en assurer seuls l'intégralité des frais sauf accord spécial avec les preneurs. Le non remplacement entraînera la révision du fermage.

4.14 - Vignes

Les conditions applicables aux arbres fruitiers s'appliquent aux terres plantées en vignes.

4.15 - Cas fortuits

Il est expressement convenu que les preneurs seront chargés de 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.

4.16 - 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.

Conformément à l'article L 415-7 du Code Rural, les preneurs ont le droit de chasser sur les lieux affermés. Ce droit leur est strictement personnel.

Au cas où il existerait un règlement de chasse concernant la propriété ou les parcelles affermées, les preneurs seront tenus de le respecter, sans toutefois que puisse être supprimé le droit de chasser afférent à la qualité des preneurs. S'il est commis des dégâts par le gibier, les bailleurs en sont entièrement responsables.

4.17 - Courtoisies

Les preneurs, la dernière année de la jouissance :

- devront donner gratuitement à leurs successeurs des emplacements pour entasser leur paille, leur foin et leur fumier au cours du dernier mois de jouissance,

- devront laisser à leurs successeurs dans les deux mois précédant l'expiration du bail, le droit de préparer les ensemencements futurs et d'accomplir les travaux de culture nécessaires sur les terres libres de la propriété et les preneurs devront leur accorder, sans indemnité, toutes facilités pour y parvenir.

* Par ailleurs les bailleurs et preneurs devront se conformer au moment de la sortie de ferme aux usages locaux tels qu'ils résultent du Recueil des usages locaux à caractère agricole.

ARTICLE 5 - CESSION - ASSOCIATION - SOUS-LOCATION - HEBERGEMENT - MISE A DISPOSITION - ECHANGE DE JOUISSANCE

1° Cession du bail

Toute cession de bail sera nulle en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35, alinéa 1er du Code Rural, pour celles consenties au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, ainsi qu'au conjoint du preneur participant à l'exploitation.

2° Association au bail

Conformément à l'article L. 411-35, alinéa 2 du Code Rural, sous réserve de l'agrément des bailleurs et de l'autorisation du tribunal paritaire, les preneurs pourront associer au bail, en qualité de copreneur, un descendant majeur ou un conjoint participant à l'exploitation.

3° Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, les bailleurs ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3 du Code Rural, autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux ou, à défaut d'accord, par le tribunal paritaire.

4° Hébergement

Les preneurs pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 4 du Code Rural, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, leurs ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leur conjoints, sans toutefois pouvoir exiger des bailleurs aucun aménagement intérieur des bâtiments ni aucune extension de construction.

5° Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural, si les preneurs sont, ou deviennent membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser préalablement les bailleurs.

6° Echange de jouissance

Les preneurs auront la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du Code Rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Ils devront, au préalable, notifier l'opération aux bailleurs qui pourront s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Ces échanges se feront dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral n° 89-1856 du 8.8.1989.

ARTICLE 6 - AMELIORATIONS APORTEES PAR LES PRENEURS

Les preneurs pourront dans les conditions fixées par l'article L. 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

▪ Suivant ces dispositions, après avoir deux mois avant l'exécution des travaux, communiqué aux bailleurs un état descriptif de ceux-ci, peuvent notamment être exécutés sans l'accord préalable des bailleurs :

- les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application.
- les travaux visés par l'arrêté préfectoral n° 89-1854 du 8.8.1989 concernant l'amélioration des bâtiments d'exploitation et des ouvrages incorporés au sol.

▪ Pour les plantations, les constructions de maisons d'habitation ou de bâtiments destinés à une production hors sol, les preneurs, afin d'obtenir l'autorisation des bailleurs, leur notifient leur proposition. En cas de refus des bailleurs ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui leur a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que les bailleurs ne décident de les exécuter à leur frais dans un délai fixé en accord avec les preneurs ou, à défaut par le tribunal paritaire.

▪ Pour tous les autres travaux d'amélioration, les preneurs doivent obtenir l'accord des bailleurs et, à cet effet, ils leur notifieront leur proposition ainsi qu'au Comité technique départemental. Si les bailleurs refusent ou s'ils ne répondent pas dans un délai de deux mois de la notification, les preneurs peuvent saisir le Comité technique départemental par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal adressée au Préfet.

Les preneurs auront droit à leur sortie des lieux à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural. Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera tenu compte soit d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du Code Rural, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

ARTICLE 7 : FERMAGE

Le prix du bail est composé de plusieurs éléments calculés distinctement :

- le loyer des bâtiments d'habitation fixé en monnaie,
- le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation fixé en monnaie,
- le loyer des terres portant des cultures permanentes, viticoles, arboricoles et oléicoles peut être fixé en monnaie ou en denrée. Il peut aussi être payé en nature ou partie en nature, partie en espèces.

→ Le prix du bail est compris entre les maxima et les minima fixés par l'arrêté préfectoral n° 95-1681 du 22 août 1995.

Il sera actualisé à chaque échéance selon la variation de l'indice des fermages publié par l'arrêté préfectoral (ou selon le cours des denrées si cette option a été retenue pour les cultures pérennes).

ARTICLE 8 : PRIX DU BAIL

En application de l'article L.411-11 du Code Rural et de l'arrêté de M. le Préfet du département des Alpes de Haute-Provence en date du 22 août 1995, le fermage est fixé de la manière suivante :

Pour les bâtiments d'habitation : A la somme de F, actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du coût de la construction.

Pour les bâtiments d'exploitation et les terres : A la somme de F. €

Pour les cultures permanentes prévues à l'art. L.411.12 : un loyer représentant la valeur en espèces de F ou en denrées représentant la valeur en argent de :

1°)

2°)

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par M. le Préfet du département des A.H.P (et le cours des denrées pour les cultures pérennes le cas échéant).

L'indice de référence est de :

Les preneurs s'obligent solidairement à payer le fermage aux bailleurs ou à leur fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

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

ARTICLE 9 - MAJORATIONS POUR INVESTISSEMENTS

Lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme.

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES

Sont à la charge des preneurs :

- la taxe d'habitation
- le droit au bail (enregistrement)
- l'assurance des risques locatifs (incendie, dégâts des eaux)
- les taxes relatives au soutien des marchés (Comité Economique)

Sont à la charge des bailleurs :

- les primes d'assurances incendies des bâtiments loués
- l'impôt foncier (propriétés bâties ou non bâties)
- la taxe additionnelle de droit au bail

Toutefois les preneurs acquitteront chaque année ou rembourseront aux bailleurs s'ils les ont avancées pour eux :

- les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant
- une somme égale au cinquième du montant global de la taxe foncière sauf accord différent entre les parties (taxe régionale comprise) payée par les bailleurs pour les biens loués (montant majoré des frais de confection des rôles)
- la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 11 - TAXES D'ARROSAGE

Les taxes d'arrosage et autres dépenses concernant l'arrosage dont bénéficiera en cours de bail la propriété affermée seront réparties comme suit :

A - CAS GENERAL

1) A la charge des bailleurs

La partie correspondant au coût ou à l'amortissement des travaux d'équipement ainsi qu'à la couverture des frais de gestion.

2) A la charge du preneur

La partie correspondant à l'entretien des ouvrages et à la consommation d'eau éventuelle.

Dans le cas où une distinction nette ne pourrait être faite amiablement, la répartition de ces taxes entre les parties serait fixée forfaitairement par le Tribunal paritaire compétent.

B - DANS LES AUTRES CAS

Eau

Cependant en ce qui concerne les propriétés desservies par des réseaux collectifs et en l'absence d'accord particulier entre les parties, la répartition des charges selon les cas sera fixée comme suit :

1er cas : Le bailleur fait ou a fait installer sur une propriété au sec des bornes sans l'accord de son fermier, lequel n'utilise pas l'eau. Le bailleur paie l'intégralité des redevances ou résilie l'abonnement.

2er cas : Le fermier a fait installer sur une propriété au sec, les bornes sans l'accord du bailleur. Le preneur paie l'abonnement, y compris le matériel.

Dans les deux cas, le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou le bail renouvelé, sauf accord amiable.

Matériel

1) Propriété bénéficiant de l'arrosage avant l'implantation des réseaux collectifs

- a - *Le contractant est le bailleur :*

Il paie le matériel d'arrosage mais pourra bénéficier en contrepartie, avant la fin de la première période triennale, d'une augmentation, pour les hectares irrigués uniquement, compatible avec l'arrêté préfectoral n° 95-1681 du 22 août 1995.

En fin de bail, ce matériel d'irrigation restera sur la propriété. Le fermier pendant la durée du bail est chargé de l'entretien et de remplacer les pièces usées, à l'exception des canalisations maîtresses.

- b - *Le contractant est le preneur :*

Les précédentes solutions sont applicables si le bailleur accepte de se substituer au preneur pour le règlement de ce matériel.

Dans le cas inverse, le matériel d'irrigation restant en fin de bail demeurera la propriété des preneurs qui pourront soit le céder à leur successeur, soit être indemnisé par les bailleurs conformément aux dispositions de l'article L. 411-71 du Code Rural.

2) Propriétés au sec avant l'implantation de l'irrigation

Le souscripteur du contrat paie le matériel. Si les preneurs sont les contractants, il ne pourra être demandé par les bailleurs une augmentation de fermage, même lors du renouvellement du bail, à moins qu'il n'accepte de payer le matériel. Si les bailleurs sont les contractants et que les preneurs utilisent en cours de bail l'eau et le matériel, une augmentation du fermage compatible avec les fourchettes départementales pourra être demandée avant la fin de la première période triennale.

3) Dans tous les cas

La quantité et la nature du matériel à acquérir seront fixées d'un commun accord entre les parties et devront correspondre aux besoins effectifs mais normaux de l'exploitation. Le Tribunal paritaire compétent tranchera en cas de désaccord.

Les dispositions du présent article sont applicables aux instances en cours sauf accords particuliers entre bailleurs et preneurs.

ARTICLE 12 - DECLARATIONS

12.1 - Sur le contrôle des structures

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles résultant des articles L. 331-1 à L. 331-16 du Code Rural et, spécialement, en ce qui concerne le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles.

Elles déclarent que la conclusion du bail aboutit (ou n'aboutit pas) à une opération soumise à une autorisation préalable en vertu de ladite réglementation.

Pour les opérations soumises à autorisation, le bail peut être conclu sous réserve que les preneurs soient autorisés par le Préfet à exploiter les biens compris dans le bail.

En outre, de façon à satisfaire aux prescriptions édictées à l'article L. 331.11 du Code Rural, les preneurs doivent indiquer expressément la nature et la superficie des biens qu'ils exploitent.

12.2 - Enregistrement

(facultatif)

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties évaluent le prix du fermage, à la somme annuelle (selon le dernier indice des fermages et éventuellement les derniers cours des denrées) de F.

Les parties déclarent que ce bail, en tous points conforme aux dispositions du statut du fermage, ne comporte aucune charge imposée par les bailleurs aux preneurs en dehors du fermage ; ce bail ne comporte donc aucune charge secondaire.

Les Parties requièrent le fractionnement des droits d'enregistrement de ce bail par période de 3 ans.

ARTICLE 13 - FRAIS DIVERS

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