

NOUVELLE-CALEDONIE

GOUVERNEMENT

N° 2017 - 1035 /GNC

du 16 MAI 2017

Direction des affaires vétérinaires,
 alimentaires et rurales,
 Certifié exécutoire le 19/05/2017
 Pour le président du gouvernement
 et par délégation
 Le directeur des affaires vétérinaires
 alimentaires et rurales


 Gérard FALLON

Haut-Commissariat de la République
 en Nouvelle-Calédonie

19 MAI 2017

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Ampliations :

| | |
|----------------------|---|
| H-C | 1 |
| Congrès | 1 |
| DAVAR | 1 |
| Provinces | 3 |
| CANC | 1 |
| Chambre des Notaires | 1 |
| SDE NC | 1 |
| FNSEA | 1 |
| REPAIR | 1 |
| ADRAF | 1 |
| Sénat coutumier | 1 |
| JONC | 1 |
| Archives | 1 |

ARRETE

relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la loi modifiée n° 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie et notamment son livre IV relatif aux baux ruraux ;

Vu la loi du pays n° 2016-19 du 31 décembre 2016 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux ;

Vu la délibération modifiée n° 141 du 30 juin 2016 portant désignation des représentants du congrès de la Nouvelle-Calédonie au sein de divers organismes extérieurs ;

Vu la délibération n° 34 du 22 décembre 2014 fixant le nombre de membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération modifiée n° 2015-26D/GNC du 3 avril 2015 chargeant les membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie d'une mission d'animation et du contrôle d'un secteur de l'administration ;

Vu l'arrêté n° 2015-4082/GNC-Pr du 1^{er} avril 2015 constatant la prise de fonctions des membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-4084/GNC-Pr du 1^{er} avril 2015 constatant la prise de fonctions du président et du vice-président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-5972/GNC-Pr du 3 juin 2015 constatant la fin de fonctions de M. André-Jean Léopold et la prise de fonctions de Mme Hélène Iékawé en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-7760/GNC-Pr du 10 juillet 2015 constatant la fin de fonctions de Mme Sonia Backès et la prise de fonctions de Mme Isabelle Champinoreau en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2016-3856/GNC-Pr du 25 avril 2016 constatant la fin de fonctions de M. Thierry Cornaille et la prise de fonctions de M. Philippe Dunoyer en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2017-597/GNC du 14 mars 2017 portant désignation des représentants des professionnels à la commission consultative des baux ruraux ;

Vu le compte rendu de la réunion de la commission consultative des baux ruraux en date du 26 avril 2017,

ARRETE

TITRE 1^{er} – CHAMP D'APPLICATION

Article 1^{er} : Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter est soumise aux dispositions du livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie.

Article 2 : Le présent arrêté fixe, en application des articles Lp. 402, 406, 413, 432 et 441 du code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie :

- 1) le contrat-type, auquel tout contrat de bail rural doit se conformer ;
- 2) le barème des loyers minima et maxima ;
- 3) les clauses environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux ;
- 4) l'indemnité due au preneur sortant pour les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol ;
- 5) la surface maximale pouvant être reprise par le bailleur en vue de la construction d'une maison d'habitation.

TITRE 2 – CONTRAT-TYPE DE BAIL RURAL

Article 3 : Le contrat-type de bail rural se conforme aux règles du statut du fermage définies au livre IV de la partie législative du code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie. Il obéit également aux règles du code civil de la Nouvelle-Calédonie, aux usages locaux applicables dans chaque province de la Nouvelle-Calédonie qui ne sont pas contraires audit statut, ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites autorisées par la loi.

Article 4 : Les contrats de baux ruraux sont écrits conformément aux clauses et conditions fixées par le contrat-type figurant en annexe 1 au présent arrêté.

Article 5 : Dans le cas d'un bail rural sous seing privé, le preneur procède à ses frais à l'enregistrement du bail dans le délai de trois mois à compter de la date de sa signature.

Article 6 : Le loyer mis à la charge du preneur est composé du loyer des terres, du loyer des bâtiments d'exploitation et du loyer des bâtiments d'habitation. Il est exprimé en francs CFP. Le montant de ce loyer est négocié entre le bailleur et le preneur, dans le respect des articles 10, 11 et 17 du présent arrêté.

TITRE 3 – VALEUR LOCATIVE DES BIENS LOUES

Sous-titre 3.1. – Valeur locative des terres

Article 7 : La valeur locative des terres prend en compte :

- 1) la destination des biens loués : productions animales, productions végétales annuelles (en sol et hors sol), productions végétales pérennes (en sol et hors sol), autres spéculations ;
- 2) la présence éventuelle d'installations fixes ou de plantations : pour chaque destination sont distinguées une catégorie « terrain nu » et une catégorie « terrain aménagé ».

Article 8 : Les terres faisant l'objet du bail rural sont regroupées en îlots désignant un ensemble de parcelles que le preneur affecte à la même destination.

Article 9 : La valeur locative de chaque îlot, définie conformément aux dispositions de l'article 10, est comprise entre le minimum et le maximum de la catégorie correspondant à l'îlot.

Cette valeur locative prend en compte l'accès à l'eau, la valeur agronomique des sols, l'antériorité des cultures, la sensibilité aux aléas climatiques (inondations...), l'étendue des parcelles, la régularité de leur forme, la présence éventuelle d'éléments pouvant gêner le travail mécanique du sol (arbres, pylônes...), les conditions d'accès aux îlots, leur disposition plus ou moins groupée, leur pente, leur exposition, le cas échéant la contiguïté de la forêt, ainsi que tout autre élément susceptible d'affecter la qualité de ces terres.

Dans le cas des productions végétales pérennes, la fixation du prix prend également en compte le nombre d'années productives et improductives selon les espèces, ainsi que les coûts d'entretien ou d'implantation des vergers selon l'âge des plantations.

Article 10 : La valeur locative des terres est fixée en monnaie entre les minima et maxima, exprimés en francs CFP par hectare et par an, déterminés par types de destination et catégories suivantes :

| Type de destination | Catégorie | Minima | Maxima |
|--|-----------|-------------|---------|
| | | F CFP/ha/an | |
| Productions animales (PA) | | | |
| Terrain nu (absence d'installations fixes et pâturages améliorés) | PA1 | 1 000 | 5 000 |
| Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou pâturages améliorés) | PA2 | 3 000 | 15 000 |
| Productions végétales annuelles (PVA) | | | |
| Surface jusqu'à 15 ha (inclus) | | | |
| Terrain nu (absence d'installations fixes) | PVA1 | 6 000 | 80 000 |
| Terrain aménagé (présence d'installations fixes) | PVA2 | 18 000 | 160 000 |
| Surface de plus de 15 ha | | | |
| Terrain nu (absence d'installations fixes) | PVA3 | 6 000 | 50 000 |
| Terrain aménagé (présence d'installations fixes) | PVA4 | 18 000 | 100 000 |
| Productions végétales pérennes (PVP) | | | |
| Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations) | PVP1 | 6 000 | 80 000 |
| Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations) | PVP2 | 18 000 | 400 000 |
| Autres destinations (AD) | | | |
| Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations) | AD1 | 6 000 | 80 000 |
| Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations) | AD2 | 18 000 | 160 000 |

Sous-titre 3.2. – Valeur locative des bâtiments d'exploitation

Article 11 : La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée en monnaie entre les minima et maxima, exprimés en francs CFP par mètre carré et par an, déterminés en fonction des catégories suivantes :

| Descriptif des bâtiments d'exploitation (BE) | Catégorie | Minima | Maxima |
|--|-----------|--------------------------|--------|
| | | F CFP/m ² /an | |
| Bâtiment de structure légère avec pas ou peu de maçonnerie | BE1 | 800 | 2 000 |
| Bâtiment avec sols bétonnés, fermé sur au moins 3 côtés | BE2 | 2 000 | 5 000 |
| Bâtiment spécifique (spécialisé et aménagé) | BE3 | 5 000 | 20 000 |

Sous-titre 3.3. – Valeur locative des bâtiments d'habitation

Article 12 : Les bâtiments d'habitation doivent répondre aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par les textes locaux en vigueur.

Article 13 : La surface des bâtiments d'habitation loués par bail rural correspond à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à huit mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Article 14 : La valeur locative des bâtiments d'habitation prend en compte l'état d'entretien et de conservation des logements, leur superficie sous réserve des dispositions de l'article 15, leur confort et leur situation par rapport à l'exploitation ; elle tient compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement.

Article 15 : Lorsque la surface définie à l'article 13 est supérieure à cent mètres carrés (100 m²), les tarifs définis à l'article 17 subissent un abattement de 50 %. Aucune tarification n'est appliquée aux superficies excédant cent cinquante mètres carrés (150 m²).

Article 16 : Lors d'un renouvellement de bail, les améliorations effectuées et financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du nouveau loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul prend en compte le prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties.

Article 17 : La valeur locative des bâtiments d'habitation est fixée en monnaie entre les minima et maxima, exprimés en francs CFP par mètre carré et par mois, déterminés en fonction des catégories suivantes :

| Descriptif | Catégorie | Minima | Maxima |
|---|-----------|----------------------------|--------|
| | | F CFP/m ² /mois | |
| Maison non habitable en l'état ou à réhabiliter | BH1 | 0 | 0 |
| Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté | BH2 | 300 | 700 |
| Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité, éléments d'équipement | BH3 | 500 | 1 200 |
| Maison récente ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur | BH4 | 900 | 2 000 |

TITRE 4 – NATURE DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES SUR LES PRATIQUES CULTURALES

Article 18 : Les clauses susceptibles d'être incluses dans les contrats de bail rural en application du troisième alinéa de l'article Lp. 413 du code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie sont les suivantes :

- 1) le non-retournement des surfaces en herbe,
- 2) la création, le maintien et les modalités de gestion de surfaces en herbe,
- 3) les modalités de récolte,
- 4) l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage,
- 5) la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle,
- 6) la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants,
- 7) la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires,
- 8) la couverture végétale périodique ou permanente du sol pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes,
- 9) l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale privilégiant l'emploi d'espèces endémiques et excluant celui d'espèces exotiques envahissantes,
- 10) l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement,
- 11) les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau,
- 12) la diversification des assolements,
- 13) la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes-tampons et corridors le long des cours d'eau, mares, fossés, terrasses, murets, bandes-tampons le long ou entre des forêts,
- 14) les techniques de travail du sol,
- 15) la conduite de cultures ou d'élevage suivant les cahiers des charges de l'agriculture biologique,
- 16) les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

TITRE 5 – INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT POUR BATIMENTS ET OUVRAGES

Article 19 : Font l'objet d'une indemnité au preneur sortant, quelle que soit la cause ayant mis fin au bail, les bâtiments et ouvrages incorporés au sol ayant été autorisés en temps voulu par le bailleur, apportant une plus-value au fonds loué, aménagés et financés par le preneur dans la période du bail rural, preuve en étant faite par comparaison des états des lieux initial et de sortie ou par tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

Les aménagements et ouvrages incorporés au sol doivent avoir conservé en fin de bail une valeur effective d'utilisation.

Article 20 : L'indemnité au preneur sortant est due par le bailleur à l'expiration du bail.

Article 21 : L'indemnité au preneur sortant pour les bâtiments et ouvrages incorporés au sol est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de six pour cent (6%) par année écoulée depuis leur exécution.

TITRE 6 – SURFACE REPRISE PAR LE BAILLEUR

Article 22 : La surface maximale que peut reprendre le bailleur pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation ou du changement de destination d'un bâtiment sis sur la parcelle, est fixée à quarante ares.

Article 23 : Le présent arrêté sera transmis au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie et publié au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.



Le président du gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie
Philippe GERMAIN

ANNEXE à l'arrêté n° 1035 du 16.05.17
relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

CONTRAT-TYPE DE BAIL RURAL

(régé par le livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie)

18 MAI 2017

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Dispositions préliminaires :

- 1) En application de l'article Lp. 402 du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie (CAPNC), les contrats de baux ruraux doivent être écrits conformément aux clauses et conditions fixées par le contrat-type ci-après établi.
- 2) La forme authentique du bail rural est exigée dans les deux cas suivants :
 - a. bail cessible hors du cadre familial (art. Lp.472 du CAPNC) ;
 - b. bail de plus de 18 ans (art. 2 sénatus-consulte du 7 juillet 1856 relatif aux règles de transcription foncière et art. 710-1 du code civil de Nouvelle-Calédonie).

OBJET

Le présent bail se conforme aux règles du statut du fermage (régé par le livre IV de la partie législative du CAPNC). Il obéit également aux règles du code civil de la Nouvelle-Calédonie, aux usages locaux applicables dans chaque province de la Nouvelle-Calédonie qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites autorisées par la loi.

DESIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à

M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à

Demeurant à :

Mariés sous le régime de Pacsés Concubins Célibataires

Agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires (*raier la ou les mentions inutiles*) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacsés, mariés ou multiples,

Et/ou

Société

Nationalité

dont le siège social est situé à

N° RIDET :

Représentée par M. – Mme (NOM, Prénom)

Date et lieu de naissance Nationalité

Agissant en vertu de

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR », d'une part

ET

M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à
M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à
Demeurant à :
 Mariés sous le régime de Pacsés Concubins Célibataires

Preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux,

Et/ou

Société
Nationalité
dont le siège social est situé à
N° RIDET :
Représentée par M. – Mme (NOM, Prénom)
Date et lieu de naissance Nationalité
Agissant en vertu de

Ci-après dénommés « LE PRENEUR », d'autre part

Lien de parenté entre BAILLEUR et PRENEUR oui non
(caractère non obligatoire)

DESIGNATION DES LIEUX

| Commune | Lieu-dit | Réf. cadastre terrain (section, n°) | Superficie | Spéculation (catégorie) |
|---------|----------|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Il est convenu que LE BAILLEUR donne à ferme au PRENEUR qui accepte la propriété rurale désignée ci-dessus, d'une superficie totale de ha

Il est recommandé d'annexer un plan au présent contrat.

La propriété se compose également de :

Bâtiment(s) d'exploitation :

Installations fixes :

Maison(s) d'habitation :

Servitude(s) :

Creek, forage ou autres

Etant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants :

DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à mettre en valeur les biens loués et à les destiner à :

| Réf. cadastre terrain (section, n°) | Spéculation (catégorie) | Superficie (préciser l'unité) | Destination (catégorie) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Dénomination bâtiment | Type bâtiment (catégorie) | Superficie (préciser l'unité) | Destination (catégorie) |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

DUREE DU BAIL

1°) Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de ans (qui ne peut être inférieure à neuf années entières et consécutives).
 Il commence à courir le (jour/mois/année) pour se terminer le (jour/mois/année).

2°) Droit au renouvellement, droit de reprise

À l'arrivée de son terme, le bail se renouvelle par périodes successives de neuf ans conformément aux dispositions de l'article Lp. 424 du CAPNC, à moins que le BAILLEUR ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'art Lp. 417 du CAPNC, ou n'invoque un droit de reprise. Dans ces cas, le BAILLEUR en informe le PRENEUR par acte extrajudiciaire, au moins dix-huit mois à l'avance.

À défaut de convention contraire, les conditions et clauses du nouveau bail sont celles du précédent bail.

S'il décide de libérer les lieux à la date prévue pour l'expiration du bail, le PRENEUR doit adresser un congé au BAILLEUR, au moins dix-huit mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

À l'expiration du bail, le BAILLEUR peut exercer un droit de reprise du bien, dans les conditions prévues aux articles Lp. 432 à Lp. 437, Lp. 440 et Lp. 441 du CAPNC, et notamment en vue de le mettre en valeur personnellement ou de le faire exploiter par son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou encore l'un de ses descendants. Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles Lp.434 et suivants du CAPNC.

Au renouvellement du bail, le BAILLEUR peut faire insérer une clause de reprise en fin de sixième année, conformément aux dispositions de l'article Lp. 403 du CAPNC, sans que le PRENEUR puisse s'y opposer.

3°) Résiliation

A tout moment, le BAILLEUR ou le PRENEUR peut demander la résiliation du bail, s'il justifie d'une des conditions prévues aux articles Lp. 416 et suivants du CAPNC.

La résiliation d'un bail passé par un PRENEUR marié se fait dans les conditions prévues par l'article Lp. 440 du CAPNC.

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable par LE PRENEUR au BAILLEUR à l'avance /à terme échu en fonction de la date du bail annuellement /semestriellement /trimestriellement /mensuellement (*ayer les mentions inutiles*). Il peut être convenu en contrepartie totale ou partielle du paiement, soit de la remise d'une quantité de produits agricoles, soit de l'exécution d'un service.

Le loyer se décompose comme suit :

- le loyer annuel ou fermage dû pour les terres et les bâtiments d'exploitation, fixé entre les minima et maxima définis par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. Pour le présent bail il est de
..... F CFP (*en lettres et en chiffres*).

Voir le tableau ci-dessous pour le détail du calcul :

| Réf. cadastre terrain (section, n°) | Destination (catégorie) | Superficie (préciser l'unité) | Prix/ha/an | Total (F CFP/an) |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------|------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Dénomination bâtiment | Type bâtiment (catégorie) | Superficie (préciser l'unité) | Prix/m2/an | Total (F CFP/an) |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL (F CFP/an) | | | | |

- le loyer mensuel dû pour la maison d'habitation, révisable chaque année selon l'indice de révision des loyers d'habitation. Il est de
..... F CFP (*en lettres et en chiffres*).

Contenance du fonds

Les règles relatives à la contenance du fonds sont celles de l'article 1765 du code civil.

ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux (immeubles et terres) est obligatoirement établi contradictoirement et à frais communs entre LE BAILLEUR et LE PRENEUR, dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article Lp.402 du CAPNC.

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

CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions suivantes, conformes au chapitre III du CAPNC, que LE PRENEUR et LE BAILLEUR s'engagent à accomplir et respecter.

1°) Usage

LE PRENEUR jouira des lieux de manière raisonnable, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages mettent à sa charge. LE PRENEUR s'engage à exploiter en fermier sérieux et de bonne foi les biens loués pour une vocation strictement agricole et à garnir le domaine de ce qui est nécessaire à l'exploitation, conformément aux articles Lp. 412 et suivants du CAPNC.

LE PRENEUR s'engage à signaler au BAILLEUR, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations à effectuer et dont l'exécution est à la charge du BAILLEUR. Il signale également, sans délai, toute usurpation et tout empiètement qui viendrait à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant lesdits biens.

2°) Locaux d'habitation

LE PRENEUR s'engage à habiter les lieux s'il y a un bâtiment d'habitation figurant au bail. Il peut y héberger ses ascendants, descendants, frères et sœurs ainsi que son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité. Il ne peut en aucun cas être exigé pour cet hébergement un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Toutefois, le PRENEUR peut occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

3°) Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration doivent être exécutés conformément aux articles Lp. 414 et 415 ainsi que Lp. 444 du CAPNC.

4°) Réparations

LE PRENEUR exécute les réparations locatives ou de menu entretien dès lors qu'elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure, conformément à l'article Lp.461 du CAPNC.

Les grosses réparations et les travaux de reconstruction incombent au BAILLEUR, conformément à l'article Lp. 460 du CAPNC.

5°) Assurances

L'assurance des bâtiments loués contre l'incendie est à la charge du BAILLEUR, conformément à l'article LP. 460 du CAPNC.

Dispositions recommandées mais non obligatoires :

- L'assurance des bâtiments loués contre les risques locatifs est à la charge du PRENEUR.
- Le PRENEUR s'engage en outre à tenir constamment assuré pour une somme suffisante et pendant toute la durée du bail l'ensemble du capital d'exploitation (cheptel vif et mort, stocks) garnissant le fonds loué.
- Chacune des parties peut à tout moment être tenue de justifier à l'autre de la souscription des assurances requises et du paiement régulier des primes.

6°) Taxes et redevances

La contribution foncière demeure à la charge du BAILLEUR, conformément à l'article LP. 460 du CAPNC.

Dispositions recommandées mais non obligatoires :

Toutes les taxes ou redevances dues en raison de l'activité exercée par le PRENEUR sont à sa charge.

7°) Droit de chasse (dispositions recommandées mais non obligatoires)

Principe : Le droit de chasse appartient au BAILLEUR. Le PRENEUR dispose d'un droit personnel de chasser.

Option 1 : le BAILLEUR renonce expressément à son droit de chasse et ne peut le céder, le partager ou le sous-louer. Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent d'établir ensemble un code de bonne conduite sur la façon dont le PRENEUR peut exercer son droit. A défaut d'accord écrit, il est convenu que le droit de chasser du PRENEUR ne peut s'exercer qu'à titre strictement personnel, sans pouvoir être cédé, partagé ou sous-loué au profit de tiers, y compris des membres de sa famille.

Option 2 : le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent d'établir ensemble un code de bonne conduite sur la façon d'exercer leurs droits respectifs. A défaut d'accord écrit, il est convenu que les droits de chasse et de chasser ne peuvent s'exercer qu'à titre strictement personnel, sans pouvoir être cédés ou partagés ou sous-loués au profit de tiers, y compris des membres de leurs familles.

(Rayer la mention inutile).

CESSION – SOUS-LOCATION

Toute cession de bail et sous-location des bâtiments et/ou des terres louées est interdite sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article Lp. 421 du CAPNC.

MISE A DISPOSITION D'UNE SOCIETE

Le PRENEUR qui est ou devient membre d'une société peut mettre à disposition gratuitement tout ou partie des biens loués par ce bail, si la société a un objet principalement agricole et sous réserve qu'il en ait informé le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans les deux mois suivant la mise à disposition, comme décrit aux articles Lp. 422 et 423 du CAPNC.

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.

SORTIE DE BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le PRENEUR doit, à sa sortie, restituer les lieux conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, sous réserve des modifications régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. L'état des lieux établi en sortie de bail est dressé à frais communs ; il tient compte des améliorations ou des dégradations subies sur les constructions, le fonds et les cultures.

Les indemnités, s'il en est dû, soit pour améliorations, soit pour dégradations, sont déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles Lp. 441 à 447 du CAPNC.

DROIT DE PREEMPTION

En cas d'aliénation des biens loués par le BAILLEUR, le PRENEUR est titulaire d'un droit de préemption régi par les articles Lp. 448 et suivants du CAPNC.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties souhaitent préciser que :

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

18 MAI 2017

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Il est rappelé que toute disposition restrictive des droits des parties, fixée dans les dispositions du livre IV du CAPNC relatives aux baux ruraux, est réputée non écrite.

ENREGISTREMENT

Le PRENEUR procédera à ses frais à l'enregistrement du présent bail dans le cas d'un bail sous seing privé, dans le délai de trois mois à compter de la date de sa signature.

Fait en exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaissent.

A....., le

Signatures précédées de la mention manuscrite « Bon pour accord, lu et approuvé »

Signature du BAILLEUR

Signature du PRENEUR

GOUVERNEMENT

TEXTES GÉNÉRAUX

Arrêté n° 2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la loi modifiée n° 99-210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie et notamment son livre IV relatif aux baux ruraux ;

Vu la loi du pays n° 2016-19 du 31 décembre 2016 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux ;

Vu la délibération modifiée n° 141 du 30 juin 2016 portant désignation des représentants du congrès de la Nouvelle-Calédonie au sein de divers organismes extérieurs ;

Vu la délibération n° 34 du 22 décembre 2014 fixant le nombre de membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération modifiée n° 2015-26D/GNC du 3 avril 2015 chargeant les membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie d'une mission d'animation et du contrôle d'un secteur de l'administration ;

Vu l'arrêté n° 2015-4082/GNC-Pr du 1^{er} avril 2015 constatant la prise de fonctions des membres du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-4084/GNC-Pr du 1^{er} avril 2015 constatant la prise de fonctions du président et du vice-président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-5972/GNC-Pr du 3 juin 2015 constatant la fin de fonctions de M. André-Jean Léopold et la prise de fonctions de Mme Hélène Iékawé en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2015-7760/GNC-Pr du 10 juillet 2015 constatant la fin de fonctions de Mme Sonia Backès et la prise de fonctions de Mme Isabelle Champmoreau en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2016-3856/GNC-Pr du 25 avril 2016 constatant la fin de fonctions de M. Thierry Cornaille et la prise de fonctions de M. Philippe Dunoyer en qualité de membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu l'arrêté n° 2017-597/GNC du 14 mars 2017 portant désignation des représentants des professionnels à la commission consultative des baux ruraux ;

Vu le compte rendu de la réunion de la commission consultative des baux ruraux en date du 26 avril 2017,

Arrête :

TITRE 1^{er} – CHAMP D'APPLICATION

Article 1^{er} : Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter est soumise aux dispositions du livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie.

Article 2 : Le présent arrêté fixe, en application des articles Lp. 402, 406, 413, 432 et 441 du code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie :

1) le contrat-type, auquel tout contrat de bail rural doit se conformer ;

2) le barème des loyers minima et maxima ;

3) les clauses environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux ;

4) l'indemnité due au preneur sortant pour les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol ;

5) la surface maximale pouvant être reprise par le bailleur en vue de la construction d'une maison d'habitation.

TITRE 2 – CONTRAT-TYPE DE BAIL RURAL

Article 3 : Le contrat-type de bail rural se conforme aux règles du statut du fermage définies au livre IV de la partie législative du code agricole et pastoral de la Nouvelle-Calédonie. Il obéit également aux règles du code civil de la Nouvelle-Calédonie, aux usages locaux applicables dans chaque province de la Nouvelle-Calédonie qui ne sont pas contraires audit statut, ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites autorisées par la loi.

Article 4 : Les contrats de baux ruraux sont écrits conformément aux clauses et conditions fixées par le contrat-type figurant en annexe 1 au présent arrêté.

Article 5 : Dans le cas d'un bail rural sous seing privé, le preneur procède à ses frais à l'enregistrement du bail dans le délai de trois mois à compter de la date de sa signature.

Article 6 : Le loyer mis à la charge du preneur est composé du loyer des terres, du loyer des bâtiments d'exploitation et du loyer des bâtiments d'habitation. Il est exprimé en francs CFP. Le montant de ce loyer est négocié entre le bailleur et le preneur, dans le respect des articles 10, 11 et 17 du présent arrêté.

TITRE 3 – VALEUR LOCATIVE DES BIENS LOUES

Sous-titre 3.1. – Valeur locative des terres

Article 7 : La valeur locative des terres prend en compte :

1) la destination des biens loués : productions animales, productions végétales annuelles (en sol et hors sol), productions végétales pérennes (en sol et hors sol), autres spéculations ;

2) la présence éventuelle d'installations fixes ou de plantations : pour chaque destination sont distinguées une catégorie « terrain nu » et une catégorie « terrain aménagé ».

Article 8 : Les terres faisant l'objet du bail rural sont regroupées en filots désignant un ensemble de parcelles que le preneur affecte à la même destination.