ANNEXE à l’arrêté n° *1035* du *16.05.17*

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

**CONTRAT-TYPE DE BAIL RURAL**

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

**Dispositions préliminaire**s :

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 :
3. bail cessible hors du cadre familial (art. Lp.472 du CAPNC) ;
4. bail de plus de 18 ans (art. 2 senatus-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 (régi 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 SOUSSIGNÉS**

**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 *(rayer 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 *(rayer 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 ET 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 dues, 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 :

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.

À…………………………………………………………….., le …………………………………………………………………………………………………..

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Signature du BAILLEUR** | **Signature du PRENEUR** |