

Notice explicative

LE BAIL RURAL : contrat-type et barème des prix

Document réalisé par la direction des affaires vétérinaires, alimentaires et rurales (DAVAR)
(Édition août 2017)



Le bail rural est **un contrat** par lequel un propriétaire (le bailleur) met à disposition, **pour une durée minimum de 9 ans**, un fonds agricole à un locataire (le preneur), pour y exercer une activité agricole et/ou d'élevage en contrepartie d'un loyer qu'il devra payer chaque année au bailleur.

Le bail rural est la mise en location par le propriétaire :

- de parcelles de terre en production ou pas au moment de la location ;
- et/ou de bâtiment(s) d'exploitation (ex. un hangar à tracteur) ;
- et/ou de bâtiment(s) d'habitation ;

le tout faisant l'objet d'un seul et même contrat.

Pour que le bail puisse être qualifié de « bail rural » et qu'il soit éligible aux dispositions fiscales correspondantes, les clauses du présent contrat-type doivent être utilisées.

Autres noms pour « bail rural » : fermage, bail de fermage, contrat de fermage, contrat de location de ferme, bail à ferme.

AVERTISSEMENT

Le contrat-type est un formulaire qui comprend toutes les mentions obligatoires ; il s'agit du minimum requis. L'ajout de précisions complémentaires non contraires au statut du fermage est possible et le choix de la forme du document contractuel appartient aux deux parties.

Cette notice d'information constitue un guide destiné à aider les bailleurs et les preneurs à rédiger le contrat de bail rural.

Elle ne se substitue pas aux textes législatifs et réglementaires en vigueur auxquels les parties devront toujours se reporter, à savoir :

- les articles 1101 et suivants du code civil ;
- le livre IV du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie (CAPNC), parties législative et réglementaire ;
- la loi de pays portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux ;
- l'arrêté relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie.

Il est important que le bailleur et le preneur consultent ces textes de référence afin de connaître la réglementation en vigueur. Ils peuvent être consultés sur les sites internet suivants :

- www.juridoc.nc,
- http://www.davar.gouv.nc/portal/page/portal/davar/secteur_rural/Baux_ruraux
- www.dsf.gouv.nc.



Le contrat de bail rural est conclu pour une durée minimum légale de neuf ans.

LA DÉTERMINATION DU MONTANT DU LOYER

La loi de pays n° 2016-11 du 7 juillet 2016 impose aux bailleurs et aux preneurs de fixer les loyers des baux ruraux en **francs CFP** pour un montant compris entre les valeurs minimales et les valeurs maximales arrêtées par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (*arrêté n°2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie – parution au JONC du 18 mai 2017*).



La détermination du montant des loyers « terres et pâturages », « bâtiments d'exploitation » et « bâtiments d'habitation » relève de la liberté contractuelle, sous réserve de respecter le barème en vigueur déterminant les minima et maxima des valeurs locatives en Nouvelle-Calédonie.

Le montant du loyer est composé de plusieurs éléments (loyer des terres, loyer des bâtiments d'exploitation, loyer des bâtiments d'habitation), qui doivent être calculés distinctement.

Les minima et maxima font l'objet d'une révision réglementaire, au plus tard tous les six ans, sans pouvoir excéder plus ou moins 20%.

S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans (article Lp.406 du CAPNC).

Les deux parties peuvent toutefois inclure une clause de révision du loyer dans le contrat de bail, tant en valeur qu'en périodicité, dans les limites du barème en vigueur.

LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES ET PÂTURAGES

La valeur locative des terres prend en compte :

- la destination des biens loués : productions animales, productions végétales annuelles et/ou pérennes (en sol et hors sol), autres spéculations ;
- la présence éventuelle d'installations fixes ou de plantations.

Les terres faisant l'objet d'un bail rural sont regroupées en îlots, chacun d'eux désignant un ensemble de parcelles affectées à une même destination.

Le montant du loyer à l'**hectare/an** est déterminé selon le barème suivant :

Destination	Catégorie	Minima F CFP/ha/an	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)			
<i>Surface jusqu'à 15 ha (inclus)</i>			
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA1	6 000	80 000
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA2	18 000	160 000
<i>Surface de plus de 15 ha</i>			
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

LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur locative des **bâtiments d'exploitation** au **m²/an** est déterminée selon le barème suivant :

Descriptif	Catégorie	Minima F CFP/m ² /an	Maxima F CFP/m ² /an
Bâtiment de structure légère avec peu ou pas 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

Ce loyer est le plus souvent intégré au loyer global des terres pour le paiement du terme.

LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

La valeur locative des **bâtiments d'habitation** au **m²/mois** est déterminée selon le barème suivant :

Descriptif	Catégorie	Minima F CFP/m ² /mois	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

Le loyer des **bâtiments d'habitation** est révisable chaque année selon la variation de l'**indice de révision des loyers d'habitation** (IRL), publié par l'ISEE (<http://www.isee.nc/societe/consommation-conditions-de-vie/logement-deplacements>).

ENREGISTREMENT DU BAIL RURAL



Après signature par le preneur et par le bailleur, le contrat de bail rural devra être déposé par le preneur (ou par le notaire dans le cas de la rédaction d'un acte authentique) à la direction des services fiscaux (DSF) pour enregistrement (service de la recette : 13 rue de la Somme - 25.75.25 – recette.dsf@gouv.nc).

L'enregistrement permettra aux parties (bailleur et preneur) d'être éligibles au bénéfice du dispositif fiscal lié aux baux ruraux (*loi du pays n°2016-19 du 31 décembre 2016 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux*).

➤ Droits d'enregistrement

Un droit fixe de 7.000 francs CFP s'applique pour le preneur à l'enregistrement des baux, cessions de baux et transports de baux, conformément à l'article R. 270 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie.

EXONÉRATIONS FISCALES POUR LE BAILLEUR (PROPRIÉTAIRE)

Sont concernées les personnes physiques et les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, **sous conditions** de revenu minimum agricole du locataire et du respect de la durée du bail.

➤ **Revenus locatifs**

Exonération de **100%** du montant des bénéfices nets issus de la mise en location des terrains par LE BAILLEUR au titre du bail rural **pendant les 9 premières années**.
Exonération de **50%** pour les **9 années suivantes**.

➤ **Contribution foncière**

Exonération de la contribution foncière sur l'ensemble des terres louées (bâties et non bâties).

➤ **Droits de mutation**

Exonération des droits de mutation à titre gratuit des biens donnés à bail rural transmis entre vifs ou suite à un décès.

EXONÉRATIONS FISCALES POUR LE PRENEUR (LOCATAIRE)

➤ **Revenus agricoles**

Pour les locataires, en **personne physique**, âgé de **moins de 45 ans** à la date de signature du bail : exonération pendant **18 ans** de **100%** du montant des bénéfices nets agricoles issus des terres louées sous couvert du bail signé ;

Pour les locataires, en **personne physique**, âgé d'au **moins 45 ans** à la date de signature du bail et pour les **personnes morales** : exonération pendant **9 ans** de **100%** du montant des bénéfices nets agricoles issus des terres louées sous couvert du bail signé, puis exonération de **50%** pendant les **9 ans qui suivent**.

➤ **Publicité foncière**

Exonération de la taxe hypothécaire et de la contribution de sécurité immobilière pour les baux d'une durée supérieure à 18 ans.



Pour connaître les conditions cumulatives relatives à l'ensemble des avantages fiscaux cités ci-dessus, se référer :

- aux articles 1 à 8 de la loi du pays n°2016-19 du 31 décembre 2016 *portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux*,
- ou à la notice détaillée « *Mesures fiscales et baux ruraux* » publiée par la direction des services fiscaux (Cf. <https://dsf.gouv.nc> recherche « *baux ruraux* »).

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser :

- au service des statistiques et affaires rurales de la DAVAR (25.51.41)
- à la direction des services fiscaux (25.75.00 – DSF service des domaines)
- au service juridique de la chambre d'agriculture (24.31.60)
- au service technique provincial (29.39.60 pour la DDR-PS)

**Références :
textes législatifs et réglementaires en vigueur**

- Loi du pays (LP) n°2016-11 portant création du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie et relative aux baux ruraux (*parution au JONC du 19 juillet 2016*).
- Loi du pays (LP) n°2016-19 portant diverses mesures fiscales incitant à la conclusion de baux ruraux (*parution au JONC du 31 décembre 2016 p.15784*).
- Délibération n°218 du 29 décembre 2016 portant création du livre IV de la partie réglementaire du code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie (*parution au JONC du 17 janvier 2017*).
- Arrêté n°2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie (*parution au JONC du 18 mai 2017*).

LEXIQUE DES ABREVIATIONS

AD	autres destinations
BE	bâtiments d'exploitation
BH	bâtiments d'habitation
CAPNC	code agricole et pastoral de Nouvelle-Calédonie
DSF	direction des services fiscaux de Nouvelle-Calédonie
PA	productions animales
PACS	pacte civil de solidarité
PVA	productions végétales animales
PVP	productions végétales pérennes

Les indications à suivre pour remplir correctement le contrat de bail rural sont présentées à la suite des parties grisées, lesquelles correspondent aux extraits du contrat-type de bail rural.

CONTRAT TYPE DE BAIL RURAL

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

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.

Le bailleur et le preneur ne peuvent déroger **aux dispositions** obligatoires du présent contrat-type de bail rural. La forme du contrat reste au choix des deux parties.

- 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 senatus-consulte du 7 juillet 1856 relatif aux règles de transcription foncière et art. 710-1 du code civil de Nouvelle-Calédonie).

La forme authentique signifie que le bail rural est vérifié et signé par un notaire. Cela lui donne date certaine, force probante et exécutoire et en garantit le contenu. Dans les cas a et b, le bail doit être obligatoirement publié au Bureau des hypothèques, ce qui requiert l'intervention d'un notaire pour la rédaction du contrat.

DESIGNATION DES PARTIES

Le bailleur

M. – Mme (NOM – Prénom)né(e) le à
M. – Mme (NOM – Prénom)né(e) le à
Demeurant à :

Indiquer l'adresse complète (adresse physique et postale).

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,

Le preneur veillera à bien vérifier qu'il a affaire au(x) réel(s) propriétaire(s) du terrain.

Remplir un seul nom en cas de propriétaire unique (propriétaire célibataire, propriétaire pacsé, concubin ou marié sous le régime de la séparation de biens) ou d'usufruitier justifiant de l'accord du ou des nus propriétaires.

Remplir autant de noms que nécessaire en cas de couple propriétaire marié sous le régime de la communauté de biens (2 noms) ou propriété en indivision (tous les co-indivisaires doivent signer le bail, sauf en cas de mandat ou de procuration).

Mentionner la situation des co-propriétaires : mariés, pacsés, concubins ou célibataires.

Si le propriétaire est une personne morale, remplir le paragraphe suivant :

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

Le preneur

M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à.....
M. – Mme (NOM - Prénom) né(e) le à.....
Demeurant à :

Indiquer l'adresse complète (adresse physique et postale).

Mariés sous le régime de Pacsés Concubins Célibataires

Remplir un seul nom s'il n'y a qu'un preneur (célibataire ou preneur en couple mais dont le conjoint ne travaille pas sur l'exploitation).

Remplir deux noms en cas de co-preneurs. La qualité de co-preneur est définie par un temps de travail effectif sur le fonds loué.

Les droits sont les mêmes pour les conjoints mariés ou pacsés : droit d'être co-preneur, droit de céder le bail au conjoint.

Mentionner la situation des co-preneurs : mariés, pacsés, concubins ou célibataires.

Si le preneur est une personne morale, remplir le paragraphe suivant :

Société
Nationalité.....
dont le siège social est situé à.....

L'adresse du siège social est celle du lieu de résidence de son représentant légal.

N° RIDET :
Représentée par M. – Mme (NOM, Prénom)

Indiquer le nom du chef d'exploitation. Le chef d'exploitation est la personne qui assure la gestion courante et quotidienne de l'exploitation.

Date et lieu de naissance Nationalité
Agissant en vertu de.....
Lien de parenté entre BAILLEUR et PRENEUR oui non
(caractère non obligatoire)

Cette dernière information « *Lien de parenté* » pourra être utilisée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie de manière anonyme et à des fins statistiques.

DESIGNATION DES LIEUX

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

Il convient, pour rédiger un contrat de bail rural, de connaître **la référence cadastrale** de chacune des parcelles louées. La référence cadastrale correspond à l'identifiant de la parcelle. Elle est unique pour chaque parcelle.

On entend par « **spéculation** » la production effectivement exercée sur le terrain au cours des 12 derniers mois.

Pour remplir le tableau :

- remplir autant de lignes que de terrains d'un seul tenant, pour une même spéculation. Une même ligne peut ainsi mentionner plusieurs références cadastrales (dans la colonne « *Ref. cadastre terrain* ») pour une même spéculation ;
- lorsqu'une même **référence cadastrale** n'est pas utilisée dans sa totalité, indiquer « **pour partie** » ;

- dans le cas où le terrain n'est pas en production, y préciser « aucune production » ;
- pour la « superficie », préciser l'unité.

Pour les terrains en production, utiliser « la nomenclature des catégories » suivante :

TYPE DE DESTINATION	Catégorie
Productions animales (PA)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et pâturages améliorés)	PA1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou pâturages améliorés)	PA2
Productions végétales annuelles (PVA)	
Surface jusqu'à 15 ha (inclus)	
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA2
Surface de plus de 15 ha	
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA3
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA4
Productions végétales pérennes (PVP)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations)	PVP1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations)	PVP2
Autres destinations (AD)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations)	AD1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations)	AD2

Les productions végétales hors sol s'insèrent dans les catégories PVA ou PVP, selon leur nature. La catégorie AD « *Autres destinations* » concerne les productions qui ne rentrent dans aucune des autres catégories.

Exemples

Type de production	Catégorie
Élevage bovin avec pâturages améliorés sans installations fixes	PA2
Champs de maïs sur plus de 15 ha avec installation fixes	PVA4
Plantations d'arbres fruitiers avec installations fixes	PVP2
Ruches sans installations fixes	AD1

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 appartient aux deux parties de s'assurer de la réalité des surfaces, afin d'exonérer le bailleur de la garantie de contenance qui est toujours délicate à mettre en œuvre et qui peut susciter par la suite des contentieux sur défaut de contenance et réduction du loyer.

La propriété se compose également de :

Bâtiment(s) d'exploitation :
 Installations fixes :
 Maison(s) d'habitation :
 Servitude(s) :
 Creek, forages ou autres.....

On entend par « **bâtiment d'exploitation** » tout bâtiment à usage agricole qui soit :

- de structure légère avec pas ou peu de maçonnerie ;
- avec sols bétonnés et fermé sur au moins trois côtés ;
- spécifique (bâtiment spécialisé et aménagé).

On entend par « **installation fixe** » tout bien ou équipement attaché à perpétuelle demeure au fonds loué (clôture, réseau enterré, éolienne, pompe inamovible, retenue d'eau agricole, stock yard fixe...).

On entend par « **maison d'habitation** » tout bâtiment à usage de logement qui soit :

- non habitable en l'état, ou à réhabiliter ;
- d'un état correct avec des défauts dus à l'ancienneté ;
- avec de bonnes conditions d'habitabilité et des éléments d'équipement ;
- récente ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur.

On entend par « **servitude** » différents droits attachés au fonds loué (servitude de passage, servitude d'écoulement...).

DESTINATION DES LIEUX

En vertu de l'article Lp. 400 du CAPNC, le preneur d'un bail rural s'engage à le louer pour une durée minimale de 9 ans et à y exercer une activité agricole pendant toute la période de location.

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

Pour remplir le tableau :

- regrouper les terres en îlots désignant un ensemble de parcelles que le locataire affecte à une même destination. **Utiliser une ligne par îlot.** Une même ligne peut ainsi mentionner plusieurs références cadastrales (dans la colonne « *Ref. cadastre terrain* ») pour une même destination ;
- lorsqu'une même **référence cadastrale** n'est pas utilisée dans sa totalité, indiquer « **pour partie** » ;
- préciser la « **destination** » (**production à laquelle le locataire destine le bien loué**) en utilisant la nomenclature des catégories de la valeur locative des terres reprise ci-dessous (*exemple* : PVA1 pour désigner des terrains nu de 10 ha destinés à des productions végétales annuelles) :

TYPE DE DESTINATION	Catégorie
Productions animales (PA)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et pâturages améliorés)	PA1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou pâturages améliorés)	PA2
Productions végétales annuelles (PVA)	
Surface jusqu'à 15 ha (inclus)	
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA2
Surface de plus de 15 ha	
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA3
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA4
Productions végétales pérennes (PVP)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations)	PVP1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations)	PVP2
Autres destinations (AD)	
Terrain nu (absence d'installations fixes et plantations)	AD1
Terrain aménagé (présence d'installations fixes et/ou plantations)	AD2

- la colonne « *Spéculation* » correspond à la colonne « *Spéculation* » du tableau présent en p. 7 ;

- remplir autant de lignes qu'il y a de bâtiments, en utilisant **la nomenclature des catégories de la valeur locative des bâtiments d'exploitation** suivante :

Descriptif des bâtiments d'exploitation (BE)	Catégorie
Bâtiment de structure légère avec pas ou peu de maçonnerie	BE1
Bâtiment avec sols bétonnés, fermé sur au moins 3 côtés	BE2
Bâtiment spécifique (spécialisé et aménagé)	BE3

DUREE DU BAIL

1°) Durée

Le présent bail est conclu pour **une durée de** ans

Indiquer en chiffres et en lettres la durée du bail, sachant qu'elle ne peut être inférieure à 9 ans pour que le bail puisse être qualifié de « bail rural ».

Les baux de 18 ans et plus sont appelés « *baux à long terme* », ceux de 25 ans et plus « *baux de carrière* » (articles Lp. 465 à 467 du CAPNC).

2°) Droit au renouvellement, droit de reprise

Si les parties au contrat (preneur et bailleur) ne résilient pas le bail dans les conditions prévues par la loi, **il se renouvelle par période successive de 9 ans** et, à défaut de convention contraire, selon les mêmes conditions et clauses.

Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise, à la fin de la 6^{ème} année suivant ce renouvellement, au profit du conjoint, du partenaire du PACS ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés **qui devront participer de manière personnelle, permanente et effective à l'exploitation du fonds loué pendant au moins neuf ans** (article Lp. 403 et Lp.434 du CAPNC). Dans ce cas, un abattement de 15 % sur le total du fermage sera appliqué au loyer.

Le propriétaire qui entend exercer la **reprise en cours de bail** doit notifier congé au PRENEUR, **par acte extrajudiciaire, deux ans (24 mois) au moins à l'avance** (article Lp. 403 du CAPNC).

En cas de résiliation du bail par LE BAILLEUR (pour motifs graves et légitimes ou invocation d'un droit de reprise) **ou en cas de libération des lieux par LE PRENEUR à la date prévue d'expiration du bail**, la partie qui résilie le bail doit **en informer l'autre partie par acte extrajudiciaire, au moins un an et demi (18 mois) à l'avance**.

On entend par « *acte extrajudiciaire* » l'acte d'huissier qui dresse un procès-verbal ou est destiné à donner à une personne une injonction de faire ou de ne pas faire quelque chose ou bien encore à dresser un procès-verbal. Il en est ainsi par exemple de la signification par laquelle le bailleur fait notifier par un huissier à son locataire qu'il lui délivre congé.

Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme (d'une durée d'au moins 18 ans) soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail (article Lp. 466).

En outre, **si la durée du bail initial est d'au moins 25 ans** (bail de carrière), il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction (article Lp. 467 du CAPNC). Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées ci-dessus (articles

Lp. 424 à 440 du CAPNC). Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

A défaut de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé.

3°) Résiliation

Les conditions de résiliation du bail sont précisées aux articles Lp. 416 à Lp. 420 et Lp. 440 du CAPNC.

Il résultera d'une résiliation anticipée du bail la perte des avantages fiscaux liés, et des sanctions fiscales potentielles (Cf. notice détaillée 'Mesures fiscales et baux ruraux' – DSF).

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

Les loyers des baux ruraux sont encadrés par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie (arrêté n° 2017-1035/GNC du 16 mai 2017).

La détermination du loyer entre les valeurs minimales et maximales fixées par le barème réglementaire permet de laisser la liberté contractuelle et la négociation entre le bailleur et le preneur.

Le loyer du bail rural est composé :

- du loyer des terres (s'il y en a) exprimé en F CFP/ha/an ;
- du loyer du/des bâtiment(s) d'exploitation (s'il y en a) exprimé en F CFP/m²/an ;
- du loyer du/des bâtiment(s) d'habitation (s'il y en a) exprimé en F CFP/m²/mois.

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.

Rayer les mentions inutiles en fonction des décisions conjointes du bailleur et du preneur. S'ils le souhaitent, bailleur et preneur peuvent préciser à cet endroit les éventuels paiements en nature, ou partie en nature et partie en espèces ou en monnaies scripturale (article Lp.407 du CAPNC).

Le loyer des terres et bâtiments d'exploitation

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-après 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)				

Reprendre le tableau du paragraphe « DESTINATION DES LIEUX » (page 9 de la notice) et indiquer pour chaque ligne, c'est-à-dire pour chaque îlot, le **prix/ha/an** sur lequel se sont

entendus le bailleur et le preneur, **en prenant en compte les minima et maxima par catégorie de valeur locative des terres, qui sont :**

Destination	Catégorie	Minima	Maxima
		F CFP/ha/an	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)			
<i>Surface jusqu'à 15 ha (inclus)</i>			
Terrain nu (absence d'installations fixes)	PVA1	6 000	80 000
Terrain aménagé (présence d'installations fixes)	PVA2	18 000	160 000
<i>Surface de plus de 15 ha</i>			
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

Pour fixer un prix entre le minima et le maxima, il est conseillé au preneur et au bailleur de prendre en compte plusieurs éléments tels que :

- l'accès à l'eau,
- le type de sol,
- les installations fixes et leur âge,
- l'étendue des parcelles et la régularité de leur forme,
- la présence éventuelle d'éléments (arbres, pylônes...) pouvant gêner le travail mécanique du sol, l'accès, leur regroupement, leur pente, leur exposition,
- la contiguïté de la forêt ainsi que tout autre élément susceptible d'affecter la qualité des terres.

Dans le cas des productions végétales pérennes, la fixation du prix entre le minima et le maxima doit prendre en compte le nombre d'années productives et improductives, les espèces, et les coûts d'entretien ou d'implantation des vergers selon l'âge des plantations.

En appui à cette évaluation, sont précisées ci-après et **à titre indicatif les valeurs des installations fixes et plantations pérennes :**

Type	Coût d'investissement moyen en 2016 hors aides (FCFP/ha)	Amortissement (années)
Clôtures	225 000	12
Pâturages améliorés	70 000	5
Réseau d'abreuvement	75 000	12
Réseau primaire d'irrigation	50 000	12
Plantations de bananes	1 850 000	7
Plantations d'ananas	2 300 000	3
Plantations fruitières pérennes	2 800 000	18

Pour fixer **le loyer des bâtiments d'exploitation,** il faut également reprendre le tableau du paragraphe « DESTINATION DES LIEUX » (page 10) et indiquer pour chaque ligne le **prix/m²/an** sur lequel se sont entendus le bailleur et le preneur, **en prenant en compte l'état des lieux des bâtiments et les minima et maxima de la valeur locative des bâtiments d'exploitation, qui sont :**

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

Indiquer les totaux en fonction des superficies, et reporter le total général en lettres et en chiffres dans le paragraphe précédant le tableau.

Le loyer de la maison d'habitation

- 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 CPF (en lettres et en chiffres).

Indiquer le **prix/m²/mois** sur lequel se sont entendus le bailleur et le preneur, **en prenant en compte l'état des lieux de la maison d'habitation, et les minima et maxima de la valeur locative des bâtiments d'habitation définis ci-après :**

Descriptif des bâtiments d'habitation (BH)	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	720
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

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

Dans le cas de figure où, pour une maison non habitable, les parties se sont entendues sur sa réhabilitation, ajouter un paragraphe précisant laquelle des parties prend en charge sa réhabilitation.

Surfaces prises en compte dans le calcul : la surface des bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un 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.

Particularités :

- 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 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie ;
- au-delà de 100 m², les minima et maxima subissent un abattement de 50 % ;
- aucune tarification n'est appliquée au-delà de 150 m².

Le loyer d'habitation (vide ou meublé) **peut être révisé une fois par an** si une clause inscrite dans le bail le prévoit. La date de révision est alors celle indiquée dans le bail. À défaut, le délai d'un an commencera à courir à la date de signature du bail.

L'indice de référence des loyers (IRL), publié par l'ISEE (<http://www.isee.nc/societe/consommation-conditions-de-vie/logement-deplacements>), sert de base pour la révision des loyers. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires dans la limite maximale de 2%.

Pour réviser le montant du loyer, il faut prendre :

- le montant du loyer hors charge avant l'augmentation (L),
- la nouvelle valeur de l'indice de référence des loyers (N) correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat (si le bail ne le précise pas, c'est le trimestre du dernier indice de référence des loyers connu lors de la signature du contrat de location),
- et l'indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente (P).

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante : $(L \times N) / P = \text{nouveau loyer}$.

Par exemple : un bail signé le 1^{er} septembre 2015, pour un loyer mensuel de 100 000 F.CFP peut être réévalué au 1^{er} septembre 2016. Le dernier indice publié à la date de signature du bail est celui du 2^e trimestre 2015, soit 120,03. Le nouvel indice publié à la date de réévaluation est celui du 2^e trimestre 2016, soit 120,37. La hausse enregistrée sur la période est de 0.28%.

Au 1^{er} septembre 2016, date de la 1^{ère} révision, le montant du loyer doit être calculé de la manière suivante : $100\,000 \text{ F.CFP} \times 120,37 / 120,03 = 100\,283 \text{ F.CFP}$.

Contenance du fonds

Les règles relatives à la contenance du fonds sont celles de l'article 17 65 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.

La date de l'entrée en jouissance correspond à la date à partir de laquelle commence à courir le bail. C'est également à partir de cette date que le locataire est autorisé à percevoir les fruits de l'exploitation du fonds loué, et à en disposer librement.

L'état des lieux est obligatoire et primordial pour l'établissement du contrat, car il permet de déterminer en fin de bail les améliorations apportées par LE PRENEUR au fonds loué, ou les dégradations.

Il doit être réalisé dans le mois qui précède l'entrée en jouissance, ou dans le mois qui suit.

En cas d'améliorations apportées au fonds loué, le bailleur devra indemniser le preneur (articles Lp. 441 et 442, Lp.444 à Lp. 447 du CAPNC).

À l'inverse, en cas de dégradations, le preneur devra indemniser le bailleur (articles Lp. 443 du CAPNC).

L'état des lieux doit constater avec précision l'état et le degré d'entretien des terres et des plantations, ainsi que leur rendement moyen au cours des cinq dernières années (article Lp. 402 CAPNC).

Il sera bénéfique de compléter le document par tous types d'informations (plans, photographies) permettant de mieux appréhender l'état du fonds loué.

Un modèle d'état des lieux est proposé en annexe de cette notice, mais les parties peuvent présenter l'état des lieux sous une autre forme si elles le souhaitent.

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.

Par « *descendants* », on entend les enfants (filiation ou adoption) et petits-enfants ; par « *ascendants* », on entend le père, la mère, les grands-parents et arrière-grands-parents.

3)° Travaux d'amélioration

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

Pendant la durée du bail et **sous réserve de l'accord du bailleur**, le preneur peut faire des **travaux d'amélioration** (faire disparaître des talus, haies, rigoles et arbres qui séparent l'exploitation en plusieurs parcelles, etc.) (article Lp. 414 du CAPNC).

Le bailleur peut aussi décider d'exécuter les travaux ou de les faire exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur et qui ne peut excéder **un an** (article Lp. 444 du CAPNC).

Le preneur doit formuler sa demande par lettre recommandée avec avis de réception.

À compter de la date de l'avis de réception, le bailleur dispose d'un **délai de deux mois** pour s'opposer à la réalisation des travaux. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Le preneur peut procéder par accord amiable avec le bailleur au **retournement de parcelles** de terres en herbe, à la mise en herbe des parcelles de terres ou à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, le preneur doit exposer au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception une description détaillée des travaux qu'il entreprend de réaliser.

À compter de la date de l'avis de réception, le bailleur dispose d'un **délai de quinze jours** pour s'opposer à la réalisation des travaux. Passé ce délai, le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter les travaux.

Quels que soient les travaux entrepris, ils doivent être utiles à l'amélioration de l'exploitation et doivent être réalisés dans le respect des réglementations provinciales en vigueur en matière d'environnement. Si ces améliorations mènent à un changement de destination du fonds loué, alors le bail sera révisé par avenant.

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.

Sont des « *réparations locatives* » les travaux d'entretien courant, les menues réparations, les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations et consécutifs à l'usage normal des biens et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations ci-dessous énumérées (liste non exhaustive) :

- dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux ;
- remplacement des arbres ;
- réparation et remplacement des installations mobiles, des vitres détériorées, des équipements d'installation électrique (interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, gaines de protection) ...
- dégorgement des conduites et canalisations, remplacement de joints ;
- entretien courant et menues réparations des équipements mentionnés au contrat ;

Les « *grosses réparations* » seront à la charge exclusive du propriétaire. LE PRENEUR s'engage à informer le bailleur dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

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.

Le principe est que seul le bailleur dispose d'un droit de chasser. Le preneur, lui, 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. À 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. À 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.

Si le bailleur et le preneur décident de s'accorder sur l'option 1 ou l'option 2, **raier le paragraphe inutile**. À défaut d'opter pour l'une des solutions citées ci-dessus, c'est le principe général qui s'appliquera.

On peut ajouter, si tel est le cas, que « *le preneur déclare ne pas pratiquer la chasse et renonce d'ores et déjà à exercer son droit de chasse* ».

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.

La cession du bail rural n'est possible que dans les cas de figure suivants (article Lp. 421 du CAPNC) :

- lorsque la cession de bail est consentie avec l'agrément du bailleur :
 - soit au conjoint ou partenaire d'un PACS du preneur participant à l'exploitation,
 - soit aux enfants légitimes ou naturels du preneur, majeurs ou mineurs émancipés.
- Lorsque l'un des co-preneurs du bail cesse de participer à l'exploitation : dans ce cas, le co-preneur qui continue à exploiter le bien loué dispose d'un délai de trois mois à compter de la cessation d'activité du premier co-preneur pour demander au bailleur que le bail se poursuive en son seul nom. Le bailleur ne peut s'y opposer.

Aucune sous-location n'est autorisée. Le preneur peut héberger dans les bâtiments d'habitation loués sa famille (ascendants, descendants, frères et sœurs, conjoints ou partenaires de PACS), mais sans en tirer bénéfices de la sous-location des bâtiments d'habitation loués.

SORTIE DE BAIL

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 Lp. 447 du CAPNC.

Indemnisation au preneur

Quelle que soit la cause qui a mis fin au contrat, le preneur qui a apporté des améliorations au fonds loué (par son travail et/ou son investissement financier) a droit à une indemnité versée par le bailleur. On entend par « **améliorations** » tous les travaux réalisés apportant une plus-value au fonds loué.

Calcul de l'indemnité selon que les améliorations concernent :

- les bâtiments et ouvrages incorporés au sol : coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail **moins** 6% par année écoulée depuis leur exécution ;
- les plantations : ensemble des dépenses (valeur de la main d'œuvre comprise) évaluées à la date d'expiration du bail, qui auront été engagées par LE PRENEUR avant l'entrée en production des plantations **moins** les amortissements calculés à partir de cette dernière date ;
- les améliorations foncières : somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, **moins** l'amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans.

Attention, l'indemnité n'est due qu'au juste prix et dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation. Ne donnent pas lieu à indemnités la part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention.

En cas de cession du bail, les indemnités prévues suite aux améliorations apportées au fonds loué par le preneur sortant, peuvent être cédées au preneur entrant (article Lp. 446 du CAPNC).

Indemnisation au bailleur

S'il apparaît une dégradation du fonds loué, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Exemple : le bailleur donne à bail rural un fonds sur lequel se trouve un verger d'agrumes depuis 7 ans. Au moment de l'expiration du bail, la plantation n'existe plus. Le preneur devra verser au bailleur une indemnité égale au coût d'un verger de 7 ans.

DROIT DE PRÉEMPTION

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.

Si le bailleur souhaite transférer la propriété du fonds loué, le preneur et - s'il en existe - le co-preneur, disposent d'un droit de préemption (aussi appelé 'droit de préférence') qui leur permet d'acquérir en priorité le fonds loué lorsque le bailleur décidera de le vendre, sauf exceptions suivantes :

- expropriation du bailleur pour cause d'utilité publique ;
- lorsque des actes de partage entre cohéritiers, ascendants, mutations, parents alliés du propriétaire sont établis.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les parties souhaitent préciser que :

Mentionner ici les conditions particulières du bail, sous réserve de leur compatibilité avec le livre IV du CAPNC relatif aux baux ruraux.

Il est possible d'insérer ici une clause qui impose au locataire de respecter certaines contraintes environnementales dans l'exercice de ses activités agricoles.

Cette clause peut être insérée : soit parce que le propriétaire souhaite imposer des contraintes au locataire, soit parce que les terres agricoles mises en location se situent ou contiennent une zone protégée telle que décrite à l'article Lp. 413 du CAPNC.

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.

L'enregistrement du bail rural auprès de la direction des services fiscaux (DSF) est obligatoire. Les frais d'enregistrement d'un montant fixe de 7.000 F CFP (par type de document enregistré) sont à la charge du preneur.

Si le bail est signé sous-seing privé (entre le preneur et le bailleur et sans l'assistance d'un notaire), le preneur effectuera les démarches d'enregistrement auprès de la DSF.

Dans ce cas, se présenter au service de la recette de la DSF avec au moins deux exemplaires originaux signés : la DSF y appose la mention d'enregistrement et chacune des parties en conserve un exemplaire original. La DSF se fait une copie du bail rural enregistré, et la conserve.

Si le bail a été signé devant un notaire, celui-ci se chargera de son enregistrement.

L'enregistrement donne date certaine au contrat, qui devient alors opposable aux tiers et détermine la date d'entrée en jouissance.

Il est une des conditions à remplir pour prétendre au bénéfice des avantages fiscaux liés.

La notice détaillée « *Mesures fiscales et baux ruraux* » de la DSF précise les avantages fiscaux dont bénéficient les parties à un bail rural :

https://dsf.gouv.nc/sites/default/files/library/br_notice_baux_ruraux_0.pdf.

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

Noter ici le nombre d'exemplaires originaux réalisés et remis du présent contrat.

Il est recommandé d'inscrire ici les pièces jointes au contrat selon la formulation suivante :

« *Documents et annexes joints au présent contrat :*

- *Extrait du plan cadastral*
- *Etat des lieux d'entrée effectué contradictoirement*
- ... »

A, le

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

Signature du BAILLEUR

Signature du PRENEUR

Signature des parties qui auront pris soin de parapher chaque page.

EXEMPLE D'ÉTAT DES LIEUX – BAIL RURAL

Document réalisé par la direction des affaires vétérinaires, alimentaires et rurales (DAVAR)
(Edition août 2017)

Selon l'arrêté n°2017-1035/GNC du 16 mai 2017 relatif à l'application du statut du fermage en Nouvelle-Calédonie – parution au JONC du 18 mai 2017 :

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.

Il est possible et recommandé de compléter l'état des lieux avec tous types d'informations (plans, photographies) qui permettront de mieux appréhender l'état du bien loué.

L'état des lieux servira ultérieurement à déterminer les améliorations apportées par le preneur au fonds loué ou les dégradations constatées.

Dans le cas où l'état des lieux aurait été établi par l'une des parties et notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, il deviendra définitif passé un délai de 2 mois s'il n'est pas contesté.

LES PARTIES

Le(s) bailleur(s) (ou propriétaire(s)) :

Nom : Prénom :

Nom : Prénom :

Adresse (ou adresse du siège de l'exploitation) :

Code postal : Commune :

Téléphone fixe : Téléphone portable :

Email :

Le preneur (ou locataire 1) :

Nom : Prénom :

Adresse (ou adresse du siège de l'exploitation) :

Code postal : Commune :

TERRES ET PÂTURAGES

Pour chacune des parcelles cadastrales, groupe de parcelles ou parties de grandes parcelles présentant une homogénéité certaine, préciser les éléments suivants :

Descriptif		N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
Nom de la parcelle							
Spéculation (à la date de signature ou, à défaut, sur les 12 derniers mois)							
Destination du bail							
Surface (ha / ares)							
État d'entretien / État de la culture	Bon						
	Moyen						
	Mauvais						

Descriptif		N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
Végétation parasite (oui / non)							
Obstacles naturels (talus, rochers, fossés,...)							
Clôture (type, longueur, poteaux, supports, date de construction)							
Ouvrages incorporés (date de construction)							
Rendement (indiquer l'unité)	N (Année en cours)						
	N-1						
	N-2						
	N-3						
	N-4						

BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Pour chacun des bâtiments d'exploitation, préciser les éléments suivants :

Date de construction (date d'achèvement des travaux) :

Surface totale :

Destination du bâtiment d'exploitation :

DESCRIPTIF EXTERIEUR					
Type	Nombre	Etat			Observations
		Bon	Moyen	Mauvais	
Toitures					
Murs					
Gouttières					
Ouvertures					
Autres					
.....					
DESCRIPTIF INTERIEUR					
Entrées					
Ouvertures					
Plafonds					

BÂTIMENTS D'HABITATION

Pour chacun des bâtiments d'habitation, préciser les éléments suivants :

Date de construction (date d'achèvement des travaux) :

Surface totale :

DESCRIPTIF EXTERIEUR					
Type	Nombre	Etat			Observations
		Bon	Moyen	Mauvais	
Toitures					
Murs					
Gouttières					
Ouvertures					
Terrasses					
Autres					
.....					

DESCRIPTIF INTERIEUR						
Pièce	Type	Nombre	Etat			Observations
			Bon	Moyen	Mauvais	
Entrée	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					

DESCRIPTIF INTERIEUR (suite)						
Pièce	Type	Nombre	Etat			Observations
			Bon	Moyen	Mauvais	
Cuisine	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Salle à manger	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Chambre 1	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Chambre 2	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					

DESCRIPTIF INTERIEUR (suite)						
Pièce	Type	Nombre	Etat			Observations
			Bon	Moyen	Mauvais	
Chambre 3	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Salle d'eau	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
WC	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
...	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					

