

TABLEAU COMPARATIF BAIL RURAL PRÊT À USAGE VENTE D'HERBE (PACKAGE)



EUSKAL HERRIKO
LABORANTZA GANBARA

EUSKAL HERRIKO LABORANTZA GANBARA

Zuentzat – 64 220 AINIZA MONJOLOSE

Tel 05 59 37 18 82

laborantza.ganbara@ehlgbai.org

www.ehlgbai.org

	BAIL RURAL	PRÊT À USAGE	VENTE D'HERBE (Pacage)
Articles	L. 411-1 et suivants Code rural	1875 et suivants Code civil	L. 411-1 et L. 411-66 Code rural
Objet du contrat	terres ; bâtiments	terres ; bâtiments	terres
Durée	9 ans	libre (période déterminée ou indéterminée) en général : 1 an renouvelable tacitement	période d'utilisation strictement limitée (saisonnier)
Prix	selon l'indice des fermages fixé annuellement par arrêté préfectoral	GRATUIT (aucune contrepartie)	libre
Forme du contrat	écrit obligatoire, 1 exemplaire à conserver par chacune des parties	écrit fortement recommandé (non obligatoire)	écrit fortement recommandé (non obligatoire)
État des lieux	obligatoire, par écrit (annexé au bail)	recommandé	recommandé
Entretien	<i>bailleur</i> : grosses réparations <i>preneur</i> : réparations locatives (légers travaux)	à la charge exclusive du propriétaire-prêteur	à la charge exclusive du propriétaire-vendeur
Paiement des cotisations MSA	exploitant (preneur)	exploitant (emprunteur)	exploitant (vendeur)
Remboursement des charges au propriétaire	taxe foncière : accord des parties (à défaut : 1/5 du montant de la taxe) cotisation pour frais de chambres d'agriculture : 50 %	-	-
Obligations des parties (propriétaire/exploitant)	<i>bailleur</i> : délivrance du fonds, entretenir et effectuer les réparations nécessaires <i>preneur</i> : payer le fermage, exploiter correctement le fonds	<i>prêteur</i> : remise en état du fonds <i>emprunteur</i> : exploiter le fonds, respecter la destination des lieux, les rendre en bon état à la fin du prêt	<i>vendeur</i> : assurer les travaux d'entretien (sol, clôtures...), épandage des engrais, arrosage... <i>acheteur</i> : libérer les lieux à la fin du contrat

Droits des parties (propriétaire/exploitant)	<i>baillieur</i> : reprise, non-renouvellement <i>preneur</i> : céder le bail (conjoint, partenaire de PACS ou descendant majeur), mettre le bail à disposition d'une société, droit de préemption en cas de vente	<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
Renouvellement	reconduction tacite pour une période de 9 ans à l'échéance	reconduction tacite d'année en année	<u>ne pas renouveler plusieurs</u> saisons de suite <u>avec le même acheteur</u> : risque de requalification en bail rural
Résiliation du contrat	<i>d'un commun accord</i> : résiliation possible à tout moment à l'initiative du bailleur (L. 411-31 C. rural) : - à tout moment : en cas de faute du preneur (défaut de paiement, mauvaise exploitation du fonds, sous-location, cession prohibée...), pour changement de destination du fonds - à l'échéance (= refus de renouvellement) : droit de reprise du bailleur (L. 411-57 C.rural) pour exploiter personnellement ou faire exploiter un membre de sa famille (conjoint, partenaire lié par un PACS ou descendant majeur), âge du fermier, construction d'une maison d'habitation, exploitation de carrières à l'initiative du preneur : - à tout moment (L. 411-33 C. rural) : incapacité au travail, décès, acquisition d'une ferme, âge de la retraite - à l'échéance : renonciation au renouvellement	à l'initiative du prêteur ou de l'emprunteur : par Lettre Recommandée avec accusé de réception, respecter un délai de préavis raisonnable (6 mois)	à l'échéance du contrat : si l'acheteur se maintient sur le fonds au terme du contrat, le vendeur doit le mettre en demeure de quitter les lieux

