

NANTES, le

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

BAIL TYPE MARAIS SALANTS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

.....

D'UNE PART,

.....

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

M. et Mme..... donnent à titre de bail à ferme à
M. et Mme..... qui acceptent, conjointement et solidairement entre eux,
l'exploitation de oeillets et de leurs dépendances, situés dans la saline
..... cadastrés sur le territoire de la Commune de.....
sous les n°.....

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de dix années entières et consécutives,
l'entrée en jouissance est fixée au..... pour prendre fin le.....

Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne pourra refuser
l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé
au profit d'un ascendant ou descendant au bailleur qui devra exploiter personnellement.
Au cas où cette faculté serait invoquée, le congé devrait être adressé au preneur deux
ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Les parties conviennent de s'en référer aux dispositions du livre IV du
Code Rural relatif aux baux ruraux et aux usages locaux en vigueur pour tout ce qui
n'est pas contraire au présent arrêté fixant les modalités de l'application du statut
du fermage aux exploitations salicoles.

./...

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux est rédigé conformément à l'état des lieux type défini dans l'arrêté préfectoral du

L'état des lieux a pour objet de définir l'état de la saline lors de sa prise de possession.

ARTICLE 5 - JOUISSANCE

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

Les preneurs jouiront de la propriété en bon père de famille et en paludier soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu'il soit fait de dégât ou de dégradation.

Ils s'opposeront à toute usurpation ou à tout empiètement sur les biens loués et préviendront le bailleur et tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de dommages et intérêts.

ARTICLE 6 - ECHANGES, CESSION, SOUS-LOCATION

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de loties détachées ou enclavées, dans le but d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance. Une autorisation expresse est à demander au bailleur, sauf dans les cas suivants :

- les locations comportant de une à trois loties pourront être échangées totalement ou partiellement selon la procédure ci-après définie.
- les locations comportant quatre loties et plus, la procédure ci-après définie ne s'applique que pour la moitié des loties louées.

Le paludier preneur notifie l'échange envisagé au propriétaire par lettre recommandée, avec accusé de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'échange.

Toute cession de bail sera nulle en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L 411.35 du Code Rural, il en est de même des sous-locations.

ARTICLE 7 - CHARGES INCOMBANT AU BAILLEUR

1° TRAVAUX REALISES PAR LE PRENEUR

a) Nécessitant l'information préalable du bailleur

- . Entretien exceptionnel des chemins d'exploitation, c'est-à-dire des marches.

L'information doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception et comporter un état descriptif et estimatif des travaux.

Cette information doit se faire deux mois avant l'exécution des travaux. /./..

En cas de désaccord sur les travaux envisagés pour des motifs sérieux et légitimes, le bailleur peut saisir le Tribunal Paritaire. Il dispose pour cela d'un délai de deux mois, à peine de forclusion.

Le bailleur rembourse au preneur sur justificatif le montant des travaux.

b) Nécessitant l'autorisation préalable du bailleur.

- . Changement des trappes et cuys.

L'autorisation doit être donnée sans équivoque et antérieurement au commencement des travaux.

Pour obtenir l'autorisation nécessaire le preneur doit notifier sa proposition au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et joindre un état descriptif et estimatif des travaux.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite les travaux peuvent être autorisés par le Tribunal Paritaire.

Le bailleur rembourse au preneur sur justificatif leur montant.

2° TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

- . Entretien exceptionnel des talus et des digues en contact avec le flot.

ARTICLE 8 - CHARGES INCOMBANT AU PRENEUR

1° TRAVAUX NE NECESSITANT AUCUNE INFORMATION DU BAILLEUR

- . Entretien et curage de la vasière
- . Eboulement
- . Entretien courant des marches, c'est-à-dire des chemins d'exploitation
- . Entretien des talus non en contact avec le flot.

2° TRAVAUX NECESSITANT L'INFORMATION DU BAILLEUR - conformément aux usages locaux.

- . Chaussage, tous les 20 ans, en principe.
- . Bennage, tous les 10 ans, en principe.

L'information doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception, deux mois avant l'exécution des travaux et comporter un état descriptif.

En cas de désaccord sur les travaux envisagés pour des motifs sérieux et légitimes, le bailleur peut saisir le Tribunal Paritaire dans les deux mois de la notification, à peine de forclusion.

Ces travaux sont à la charge du preneur et font partie de l'entretien normal. Ils peuvent être imposés, si nécessaire, par le bailleur.

Néanmoins, si les marais n'ont pas été chaussés par le bailleur depuis 20 ans et plus ce dernier ne pourra imposer à son locataire le chaussage. Le Paludier preneur dans ce cas gardera l'initiative des travaux.

./...

ARTICLE 9 - AUTRES CHARGES A FRAIS COMMUNS

. Curage des bondres

Le travail est effectué par le paludier qui sera remboursé par le Syndicat des digues.

ARTICLE 9 BIS - SALINES EN FRICHE

Une saline est en friche lorsqu'elle n'est pas en état de produire. Une remise en état complète, à la charge du bailleur, est alors nécessaire.

Ces frais de remise en état pouvant être avancés par le Paludier et rétrocés par le Bailleur sous forme d'exonération de fermage.

ARTICLE 10 - ASSURANCE ET IMPOTS

Le preneur-paludier remboursera au bailleur, qui devra en justifier :

- . le 1/5ème de la taxe foncière sur la propriété bâtie, s'il y a des bâtiments et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale.
- . La 1/2 de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture
- . La 1/2 de la Taxe syndicale des digues.
- . La totalité de la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles.

Les impôts, autres que ceux-visés ci-dessus, resteront à la charge du bailleur.

ARTICLE 11 - LA CHASSE

Le droit de chasse appartient aux propriétaires, pour eux-mêmes, ainsi qu'aux personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils loueraient ou le céderaient sans limitation.

Les preneurs auront, eux-mêmes, le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit leur est strictement personnel. Ils ne peuvent ni le donner, ni le céder.

S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avant le 1er juillet précédant chaque campagne de chasse.

ARTICLE 12 - LA PECHE

L'exercice de la pêche est réservé aux exploitants de la vasière.

ARTICLE 13 - MONTANT DU FERMAGE

Conformément à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L 411-11 du Code Rural et à la grille annexée au présent bail.

En conséquence, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel déterminé en fonction du nombre de points attribués à l'oeillet.

La valeur du point étant fixé à kg de sel.

ARTICLE 14 - RESILIATION ANTICIPE DU BAIL

Le bail sera résilié de plein droit par le propriétaire conformément aux dispositions de l'article L 411-53 du Code Rural, en cas notamment de défaut de paiement du fermage (total ou partiel), ainsi que pour tout agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

ARTICLE 15 - DECLARATION

Le preneur déclare qu'il exploite déjà, à titre de propriétaire, fermier ou métayer (rayer les mentions inutiles) l'exploitation suivante
.....

Il s'engage à informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute modification qui interviendrait au cours de ce bail dans la structure de son exploitation résultant de ce bail et de la déclaration ci-dessus.

ARTICLE 16 - FRAIS DIVERS

Le montant des droits d'enregistrement, le cas échéant, et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

FAIT EN..... EXEMPLAIRES

A..... le.....

LE PRENEUR :

LE BAILLEUR :

NANTES, le

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

MODELE TYPE D'ETAT DES LIEUX

LES SOUSSIGNES :

1° - M..... demeurant à.....

assisté de M....., Expert agricole

2° - M..... demeurant à.....

assisté de M....., Expert agricole

reconnaissent que les marais "....." comprenant...
oillelets situés sur la commune de.....section n°.....,
loués par M.....à M.....pour 10 ans,
location qui a pris ou qui prendra cours le..... suivant
acte sous seing privé, en date du.....à.....
enregistré à.....le.....n°.....,
se trouvaient ou se trouveront au moment de l'entrée en jouissance de
M. dans l'état suivant :

ETAT TYPE DES LIEUX

OBJET \ ETAT	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS
<p><u>VASIERE</u></p> <p>rais pellouet cuve trappe cuys palis talus (végétation, dégradation)</p> <p><u>COBIER</u></p> <p>Propreté (vase, niveau, végétation, etc...)</p> <p>ponts talus cuys</p> <p><u>TOUR D'EAU</u></p> <p>ponts tour talus</p> <p><u>FARES</u></p> <p>ponts propreté (vase - niveau, végétation etc...)</p> <p>talus date du dernier bennage (terre non roulée etc...)</p>				
<p><u>ADERNES</u></p> <p>ponts propreté (vase, niveau, végétation, terre non roulée etc...)</p> <p>talus date du dernier bennage</p>				

OBJET / ETAT	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS
<p><u>OEILLETS</u></p> <p>ponts et ladure propreté (vase) fond de l'oeillet</p> <p>différence de niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre oeillets - entre oeillets et adernes date du dernier chaussage <p><u>CIRCUIT D'EVACUATION</u></p> <p>ponts fontaine cuys talus Bondres</p> <p><u>TREMET</u></p> <p>rampe d'accès trémet</p> <p><u>MARCHE</u></p> <p>marche</p>				

AUTRES OBSERVATIONS

Tous les frais et honoraires nécessaires à l'établissement du présent état des lieux sont à la charge des deux parties, chacune à raison de la moitié.

FAIT EN TRIPLE EXEMPLAIRE

le.....

LE PRENEUR :

LE BAILLEUR :