



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R06-2021-054

PUBLIÉ LE 20 JUILLET 2021

Sommaire

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt /

R06-2021-05-03-00003 - Arrêté 2021-DAAF-693 fixant le prix des denrées fermage à Mayotte pour l'année 2021 (3 pages)	Page 3
R06-2021-05-03-00001 - Arrêté n°2021-DAAF-691 fixant le seuil minimum de surface de terres constituant un corps de ferme pour l'application du bail à ferme (17 pages)	Page 7

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et
de la Forêt

R06-2021-05-03-00003

Arrêté 2021-DAAF-693 fixant le prix des denrées
fermage à Mayotte pour l'année 2021

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Développement des territoires ruraux

**ARRÊTÉ N° 2021-DAAF- 693 du 3 mai 2021
fixant le prix des denrées fermage à Mayotte pour l'année 2021**

**Le Préfet de Mayotte,
Délégué du Gouvernement
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** les dispositions du livre IV, titre VI, du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au statut du fermage et notamment ses articles L 461-1 à L 461-26, et R 461-1 à R 461-15 ;
- VU** la loi n°2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au département de Mayotte ;
- VU** le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;
- VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relative à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU** le décret du 10 juillet 2019 portant nomination de M. Jean-François COLOMBET, préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;
- VU** le décret du 10 juin 2020 portant nomination de M. Claude VO-DINH, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;
- VU** l'arrêté du 24 mars 2021 portant nomination de M. Philippe GOUT, attaché principal d'administration, directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2020/SG/608 du 04 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Claude VO-DINH, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2020/DAAF/SDTR/794 du 01 décembre 2020 portant composition de la Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR) dans le département de Mayotte ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2021-DAAF-692 du 3 mai 2021 déterminant la nature et les quantités minimales et maximales des denrées servant au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme ;

VU l'avis de la commission consultative des baux ruraux en date du 08 avril 2021 ;

CONSIDERANT la nécessité de fixer, par arrêté préfectoral, le prix des denrées servant au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte ;

ARRETE

Article 1 :

Le présent arrêté détermine pour l'année 2021, le prix des denrées qui servent de référence au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme.

Article 2 :

Les prix des denrées servant de calcul du prix des baux ruraux à ferme et à long terme sont fixés comme suit, selon le type de production :

Nature de la production	Denrée de référence	Prix de l'année en cours	Evolution par rapport à l'année précédente
Culture de plein champ	Banane	1.28 euros / kg	+0.00%
Culture sous abris	Laitue	3.80 euros / kg	+0.00%
Élevage en pâturage (vache)	Lait	3.80 euros /litre de lait	+0.00%

Les baux sont conclus sur la base d'une seule des denrées mentionnées dans le tableau ci-dessus.

Article 3 :

Les prix des denrées servant de calcul du prix des baux ruraux à ferme et à long terme sont fixés comme suit selon les types d'élevage suivants :

Nature de la production	Denrée de référence	Prix de l'année en cours	Evolution par rapport à l'année précédente
Vaches laitières	Lait	3.80 euros /litre de lait	+0.00%
Poulets de chair	Poulet	5.00 euros / kg	+0.00%
Poules pondeuses	Douzaine d'œufs	3.00 euros/douzaine	+0.00%

Les baux sont conclus sur la base d'une seule des denrées mentionnées dans le tableau ci-dessus.

Article 4 :

Les prix des denrées servant au calcul des baux ruraux à ferme et à long terme sont applicables sur tout le département de Mayotte.

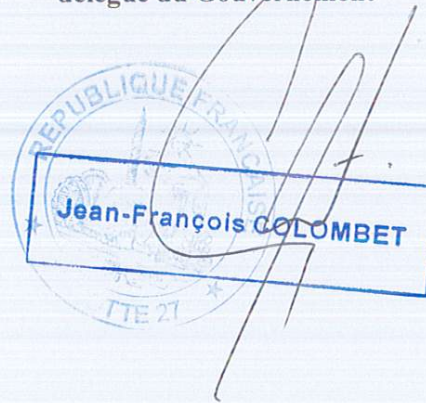
Article 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Mayotte – Les Hauts du Jardin du collège 97600 Mamoudzou – dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture de Mayotte et le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte.

**Le Préfet de Mayotte,
délégué du Gouvernement**



The image shows a blue ink signature of Jean-François COLOMBET over a circular official stamp. The stamp contains the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' at the top and 'ITE 21' at the bottom. A rectangular stamp is placed over the signature, containing the name 'Jean-François COLOMBET' in blue capital letters.

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et
de la Forêt

R06-2021-05-03-00001

Arrêté n°2021-DAAF-691 fixant le seuil minimum
de surface de terres constituant un corps de
ferme pour l'application du bail à ferme



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Développement des territoires ruraux**

**ARRÊTÉ N° 2021-DAAF- 691 du 3 mai 2021
fixant le seuil minimum de surface de terres constituant un corps de ferme pour
l'application du bail à ferme**

**Le Préfet de Mayotte,
Délégué du Gouvernement
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite**

- VU** les dispositions du livre IV, titre VI, du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au statut du fermage et notamment ses articles L 461-1 à L 461-26, et R 461-1 à R 461-15 ;
- VU** la loi n°2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte ;
- VU** le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;
- VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relative à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- VU** le décret du 10 juillet 2019 portant nomination de M. Jean-François COLOMBET, préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;
- VU** le décret du 10 juin 2020 portant nomination de M. Claude VO-DINH, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2020/SG/608 du 04 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Claude VO-DINH, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;
- Vu** l'arrêté du 24 mars 2021 portant nomination de M. Philippe GOUT, attaché principal d'administration, directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2020/DAAF/SDTR/794 du 01 décembre 2020 portant composition de la Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR) dans le département de Mayotte ;
- VU** l'avis de la commission consultative des baux ruraux en date du 08 avril 2021 ;

CONSIDÉRANT la nécessité de fixer, par arrêté préfectoral, la superficie minimum des parcelles de terre qui constituent un corps de ferme et soumises au statut du fermage ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le contrat type de bail à ferme établi pour le département de Mayotte, ci-après annexé, s'applique lorsque l'ensemble loué par un propriétaire, lors de la conclusion du bail et lors de son renouvellement, présente une superficie au moins égale à 25 ares.



Article 2 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Mayotte – Les Hauts du Jardin du collège 97600 Mamoudzou – dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 3 :

Le secrétaire général de la préfecture de Mayotte et le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte.

Le Préfet de Mayotte,
délégué du Gouvernement



Jean-François COLOMBET

ANNEXE 1 : Contrat de bail à ferme type

CONTRAT DE BAIL A FERME

1) Préambule : champ d'application

Un bail rural est un contrat par lequel le propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres et/ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer.

Le statut du fermage s'applique automatiquement lorsque les 4 critères suivants sont réunis, sous forme écrite ou orale, entre un bailleur et un preneur :

- Il y a une mise à disposition, une délivrance du bien loué (concession d'un droit de jouissance), du bailleur au preneur ;
- Le bien loué par le preneur est un immeuble destiné à la culture ou à l'élevage, il est constitué de terres susceptibles d'être cultivées ou d'être pâturées et/ou il comprend des bâtiments d'exploitations ;
- Une contrepartie est demandée au preneur : en argent, en produits, par le biais du paiement de la taxe foncière, ... ;
- Le preneur exerce une activité agricole, telle que définie à l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Le statut du fermage s'applique également dans certains cas, par détermination de la Loi.

Le bail à ferme d'un fonds rural soumis au statut du fermage est constaté par écrit ; le code prévoit toutefois qu'à défaut d'écrit, **le bail est censé être fait aux clauses et conditions du présent contrat type** (Article L461-5 du CRPM).

ENTRE les soussignés,

Madame et/ou Monsieur *1 né(es) le

à

demeurant à

Marié sous le régime de..... Pacsé(s) Concubin Célibataire

Ou

Raison sociale :

Noms des associés :

.....

SIRET :

Gérant : Monsieur/Madame*1, né(e)

le, demeurant au.....

Ou

Raison sociale :,

représenté(e) par sa Présidente / son Président

Madame / Monsieur

.....

ci -après désignés « **Le(s) Bailleur(s)** »

¹ (*) : Rayer la mention inutile

ET

Monsieur/Madame *¹ né(e) le
à, demeurant à

Marié sous le régime de..... **Pacsé(s)** **Concubin** **Célibataire**

Ou

Raison sociale :

Noms des associés :

SIRET :

Gérant : Monsieur/Madame(*²)....., né(e)

le, demeurant au.....

ci -après désignés « **Le Preneur** »

² (*1) : Rayer la mention inutile

2) Les clauses principales

DESIGNATION DES BIENS

Le(s) bailleur(s) donne(nt) bail à ferme au preneur la propriété située dans la commune dedésignée ci après,

Les contractants déclarent que le présent bail à ferme porte sur une contenance totale de :
..... ha a ca dont,
..... ha (ou m2) de terre non bâtie
..... ha (ou m2) de bâtiment d'exploitation

Si le bail intègre une maison d'habitation, celle-ci fera l'objet d'un contrat spécifique, indépendamment du présent bail.

1 hectare (ha) vaut 10 000m ²	1 are (a) vaut 100m ²	1centiare (ca) vaut 1m ²
--	----------------------------------	-------------------------------------

	Références cadastrales ^{(*)3}	Lieu- dit	Superficie ...ha...a...ca	Nature	Zonage (PLU en vigueur et SDAARM)
Bâtiments d'exploitation					
Terrains					

OBJET ET CAPACITE POUR CONCLURE UN BAIL

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens désignés ci-dessus. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage applicable à Mayotte et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir.

Le Bailleur est le propriétaire du bien loué. Cas particulier les plus courants :

1. Si le bien loué est la propriété d'époux, les deux époux doivent signer le bail.
2. S'il y a démembrement de propriété, l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent signer.
3. S'il y a une indivision, tous les co-indivisaires signent.

En présence d'un propriétaire mineur, l'autorité parentale ou le tuteur avec autorisation du juge des tutelles signe.

³ (*) : Si l'immeuble ne couvre pas l'ensemble de la parcelle cadastrale, le préciser dans la partie « Terrain ». Un relevé de géomètre n'est pas une obligation mais est conseillé.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendra effet le .../.../... pour se terminer le .../.../...

LOYER

Le prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'exploitation, et d'autre part du loyer des terres non bâties. Il est établi selon les dispositions des arrêtés préfectoraux fixant le prix des baux ruraux en vigueur. **Il ne peut en aucun cas être inférieur à la taxe foncière payée par le bailleur pour les parcelles considérées à la date de signature du bail.**

1. Montant du loyer

• Bâtiment d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est déterminée selon le prix au m2 et selon les catégories, définies à l'article 7 de l'arrêté préfectoral N° 2021-DAAF- 692 du 3 mai 2021 « déterminant la nature et les quantités minimales et maximales de calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme » et à l'article 3 de l'arrêté préfectoral « fixant le prix des denrées fermage à Mayotte » pour l'année de signature du bail.

Catégorie du bâtiment	Total m2	Montant de location au m2	Montant total de location
1^{ère} Catégorie : Vache laitière			
2^{ème} Catégorie : Poulet de chair			
3^{ème} Catégorie : Poules pondeuse au sol			

Soit un montant total de€

Montant de la taxe foncière à la date de signature :€

Montant retenu :€

• Terres non bâties agricoles

La valeur locative à l'hectare des terres nues est déterminée en application des articles 2 à 6 de l'arrêté préfectoral N° 2021-DAAF- 692 du 3 mai 2021 « déterminant la nature et les quantités minimales et maximales de calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme » et à l'article 2 de l'arrêté préfectoral « fixant le prix des denrées fermage à Mayotte » pour l'année de signature du bail.

1) **Denrée de référence choisie** :

2) **Rendement théorique convenu pour cette denrée de référence** :

3) **Prix unitaire de la denrée retenue (selon arrêté en vigueur)** :

Contrat type de bail à ferme / SDTR- DAAF Mayotte

La formule de calcul ci-dessous s'applique pour calculer le loyer revenant au bailleur, à l'hectare :

$$\text{Loyer revenant au bailleur par hectare} \\ = (\text{Rendement en kg/ha de la denrée} \times \text{prix de la denrée en €/kg}) \times 3/100$$

Soit un montant total de€

Montant de la taxe foncière à la date de signature :€

Montant retenu :€

- **Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel de € dont€ au titre des bâtiments d'exploitation et€ pour les hectares de terres non bâties. Ces hectares de terres se situent dans la (les) catégorie(s) n° du Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM).

Pour les autres zones ne relevant pas du SDAARM, et où l'activité agricole est autorisée, les modalités de calcul du loyer des terres non bâties sont celles qui s'appliquent à la catégorie n°3 du SDAARM.

Sauf exception prévue par le CRPM, le prix du bail pourra être revu lors du renouvellement, sur la base de l'arrêté fixant le prix des denrées fermage à Mayotte en vigueur à la date de renouvellement.

A défaut d'accord entre les parties, le fermage est payé annuellement, après la période de récolte principale, tous les **10 avril** de chaque année.

MOYENS DE PAIEMENT

Le loyer est payable en nature, en argent, ou partie en nature et partie en argent. Les parties optent pour le mode de paiement lors de la conclusion du bail. (Article L. 461-7 du CRPM).

Mode de paiement choisi :

.....
.....

Faute d'option, **le paiement se fait en argent par tout moyen de paiement valable et en espèces jusqu'à mille euros.**

Le fermage ne peut comprendre en sus du prix, aucune prestation ou service de quelque nature que ce soit, à titre gratuit.

CONTESTATION ET RECOURS

Les contestations et litiges qui pourraient surgir quant à la mise en application du présent bail, seront tranchés par le Tribunal paritaire des baux ruraux, à défaut le tribunal judiciaire.

Fait en 4 exemplaires

A, le

Le(s) Bailleur(s)

Le(s) preneur(s)

Contrat type de bail à ferme / SDTR- DAAF Mayotte

ANNEXE 1

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra le bien loué, bâti ou non dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

Conformément à l'article R461-9 du CRPM, un état des lieux sera obligatoirement établi contradictoirement et à des frais communs dans les **trois mois** qui précèdent ou qui suivent l'entrée en jouissance du preneur.

Passés ces délais, la partie la plus diligente pourra saisir le président du tribunal paritaire des baux ruraux ou à défaut le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

L'état des lieux enregistrera avec exactitude : l'aspect général du bien loué, l'état des bâtiments d'exploitation, l'état des terres, parcelle par parcelle, la délimitation précise du bien loué^(*).

Aspect général du bien loué,	A compléter si l'état des lieux est fait avant la signature du bail
Etat des bâtiments d'exploitation,	A compléter si l'état des lieux est fait avant la signature du bail
Etat des terres, parcelle par parcelle	A compléter si l'état des lieux est fait avant la signature du bail
Délimitation précise du bien loué	A compléter si l'état des lieux est fait avant la signature du bail

⁴ (*) : Il peut s'agir de limites cadastrales, d'un relevé parcellaire graphique (RPG), du relevé d'un géomètre, de repères physiques sur le terrain faisant consensus entre le preneur et le bailleur, ...

ANNEXES 2

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Tout preneur a droit au renouvellement de son bail, à l'expiration du délai de 9 ans à compter de la date de signature du bail ou de la date du précédent renouvellement. Le bail est renouvelé pour une période également de 9 ans (Article L. 461-11 du CRPM).

Le renouvellement du bail est un droit du preneur et doit être constaté par écrit. En l'absence de procédure contraire, ce renouvellement est automatique.

Le renouvellement peut toutefois ne pas être octroyé par le bailleur, sur tout ou partie du bien loué suivant les cas :

- si le bailleur apporte la preuve de 2 défauts de paiement selon les modalités prévues par le code, ou d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ou de la non exploitation de tout ou partie du bien considéré ;
- si le bailleur résilie le bail pour changer la destination agricole du bien, dans les conditions fixées par le CRPM
- si le bailleur invoque un droit de reprise selon les modalités prévues par le CRPM,
- si le preneur ne respecte pas les clauses environnementales précisées dans le bail.

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail (Article L. 461-17 du CRPM).

Le congé doit mentionner les motifs allégués par le propriétaire et indiquer, en cas de reprise, le nom et les activités du ou des bénéficiaires (Article L. 461-17 du CRPM).

Dans le cadre d'un bail d'un fonds appartenant à l'État, à une collectivité ou à un établissement public et en particulier à l'établissement public foncier d'aménagement de Mayotte, le preneur ne pourra pas invoquer le droit à renouvellement dans les cas prévus à l'article L. 461-24 du CRPM.

TRAVAUX

Les travaux ayant pour objet de permettre l'exploitation du bien loué, en conformité avec la législation ou la réglementation, ouvrent droit à indemnité du preneur s'ils sont réalisés à sa charge.

Toute construction et tous travaux que le preneur aurait l'intention de réaliser doit faire l'objet d'une notification au bailleur qui a deux mois pour notifier son accord.

Le bailleur peut décider de prendre en charge les travaux dans un délai fixé en accord avec le preneur

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. Le preneur ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.
- De payer les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments ;
- De payer la taxe sur le foncier non bâti et la taxe additionnelle à la taxe sur le foncier non bâti affectée au réseau des chambres d'agriculture (il peut demander une quote-part au preneur) ;
- De payer les grosses réparations ;
- De délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ;
- De garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage ;
- Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ;

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu des obligations suivantes :

- D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- De payer le prix du bail aux termes convenus ;
- De contribuer, selon la réglementation applicable à Mayotte, au règlement de la taxe additionnelle à la taxe sur le foncier non bâti affectée au réseau des chambres d'agriculture.
- D'exécuter chaque fois qu'il sera nécessaire, les réparations locatives, ou de menu entretien qui lui incombent au titre de l'article L. 415-4 du CRPM ;
- De n'arracher aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur.
- D'entretenir toutes les clôtures vives et sèches existantes sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.
- D'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds dans les 15 jours, sous peine de dépens et d'éventuels dommages et intérêts ;
- De laisser les bâtiments d'exploitation convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante, pour la consommation des fourrages, ou pour les récoltes restant à faire ;
- De se conformer à l'usage des lieux ;

- De rendre les lieux en bon état d'entretien et au regard de l'état des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Cette restitution à l'expiration du bail doit être formalisée (par lettre recommandée) ;

- Laisser les mêmes quantités de pailles et d'engrais que celles reçues lors de son entrée en jouissance ;

- Entretien également les chemins desservant l'exploitation en bon état de viabilité, les fossés et rigoles nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'évacuation des eaux de pluies, soit à l'assainissement de la parcelle.

Dans tous les cas et en particulier en cas de mise à disposition, le preneur reste le seul titulaire du bail et 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, selon les usages du département et en fonction de l'importance de l'exploitation.

TRANSMISSION DU BAIL

a) La transmission entre vifs

Cession, sous-location : toute cession de bail est interdite ainsi que toute cession partielle, toute sous-location et toute attribution en métayage, sauf si ces opérations sont consenties avec l'accord exprès et écrit du bailleur par le représentant du préfet, l'établissement public foncier d'aménagement de Mayotte (EPFAM), ou le conseil départemental de Mayotte.

Echange de parcelle : pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou prendre en location des parcelles dans le but d'assurer une meilleure exploitation. Le propriétaire doit être, préalablement à l'échange, informé de celui-ci par le preneur. En cas de désaccord entre les parties, l'échange peut être autorisé par le tribunal paritaire des baux ruraux ou à défaut le tribunal judiciaire, dans la limite du quart de la surface totale du fonds loué.

Mise à disposition : le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Il doit alors en aviser le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'établir date certaine, au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition. Le contenu de l'avis au bailleur ainsi que la constitution de la société sont précisés dans l'article L. 461-25 du CRPM.

Le preneur avise le bailleur, dans les mêmes formes, du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

L'apport en société : le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole (SCEA) ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier. En cas de contravention, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Contrat type de bail à ferme / SDTR- DAAF Mayotte

b) En famille

De son vivant, la transmission d'un bail du preneur à un membre de sa famille même proche, **n'est pas autorisée à Mayotte.**

c) Suite à un décès

En cas de décès du preneur, son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS), ses ascendants et ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement et de façon continue pendant au moins un an au cours des cinq années qui ont précédé le décès bénéficient conjointement du bail en cours.

Ce dernier peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire des baux ruraux ou à défaut le tribunal judiciaire au conjoint ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal saisi se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

DROIT DE PREEMPTION

En cas de vente du bien loué, le preneur exploitant bénéficie d'un droit de préemption prioritaire sur ce bien. Pour cela il doit répondre aux critères suivants :

- justifier d'un bail rural écrit,
- avoir exercé pendant 3 ans au moins la profession d'exploitant agricole,
- avoir lui-même ou sa famille réellement exploité le fond.

Le preneur peut préempter pour poursuivre lui-même l'exploitation ou pour faire exploiter le fond par un descendant, son conjoint ou partenaire de PACS à condition qu'il ait exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans ou soit titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le droit de préemption du preneur ne peut en aucun cas être cédé sauf à son conjoint ou son partenaire de PACS participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé qui remplissent les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Sont exclus du droit de préemption :

- L'apport en société, l'échange de parcelle sauf s'il y a eu fraude, les aliénations à titre gratuit, dans le cas d'expropriation ou d'aliénation pour cause d'utilité publique.
- L'aliénation consentie à un parent ou allié du bailleur jusqu'au 3^{ème} degré à moins que le preneur n'ait lui-même cette qualité.

Le preneur n'est pas prioritaire du droit de préemption dans les cas suivants :

- Si le bien fait l'objet d'un droit de préemption urbain
- Si l'EPPAM use de son droit de préemption de manière régulière. En revanche si le preneur exploite le bien depuis plus de 3 ans, son droit de préemption est alors prioritaire.

LA REPRISE DU BIEN LOUE

Le bailleur est le seul titulaire du droit de reprise, qu'il soit propriétaire ou usufruitier, mais il n'en est pas le seul bénéficiaire.

Il peut ainsi refuser le renouvellement d'un bail s'il :

- s'engage à exploiter lui-même les biens repris, pendant 9 ans de manière effective et permanente en participant aux travaux à titre individuel ou dans le cadre d'une société.
- souhaite installer un de ses descendants ou un descendant de son conjoint ou du partenaire avec lequel il est lié par un PACS, majeur ou émancipé pour qu'il exploite le fonds dans les conditions mentionnées au premier alinéa. Dans ce cas, le droit de reprise peut être exercé en cours de bail par période triennale à compter de la signature du bail.

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier d'un diplôme ou de l'expérience pro exigés par les articles L331-2 à L331-5 du CRPM.

PRINCIPALES CAUSES DE RESILIATION DU BAIL

Le bail peut être résilié en cas de :

- Non exploitation de tout ou partie du bien considéré ;
- Non-respect des clauses environnementales inscrites au bail ;
- Non-paiement du fermage (2 défauts de paiement ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après la mise en demeure postérieure à l'échéance. La date d'échéance de paiement est fixée au 10 avril à défaut d'autre écrit) ;
- D'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- Cession irrégulière ou sous-location prohibée (dans ce cas il convient de montrer qu'il y a un lien financier entre le locataire et le sous-locataire) ;
- Changement de destination du bien à l'initiative du bailleur ; Le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application du PLU. Le preneur est indemnisé du préjudice;
- Mise à disposition irrégulière par le preneur. Le bail ne peut toutefois être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'article L 461-25 du CRPM dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée et avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur ;
- Décès du preneur :
 - o si les ayants droit du preneur ont demandé la résiliation du bail dans les six mois suivant le décès.

ou

- o si le bailleur a demandé la résiliation du bail du fait que le preneur n'a pas laissé de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées à l'article L461-9 du CRPM.
- La résiliation du bail peut encore être demandée par le preneur lorsque lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque la famille est privée, par suite de décès, d'un ou de plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ou lorsque le preneur est devenu propriétaire ou locataire d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même.

Contrat type de bail à ferme / SDTR- DAAF Mayotte

Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée en application du présent article.

INDEMNITES AU PRENEUR SORTANT

Quelque soit la cause de la cessation du bail, le preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit à sa sortie des lieux, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L. 461-19 du CRPM.

Les constructions, plantations, ouvrages, travaux de transformation du sol ou de mise en conformité avec les textes réglementaires n'ouvrent droit à indemnités que si elles résultent d'une clause du bail ou, si à défaut d'accord du propriétaire, elles ont été autorisées par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Les travaux imposés par l'autorité administrative doivent être réalisés par le bailleur. Celui-ci doit proposer un délai de réalisation dans les deux mois suivant la notification du preneur et exécuter les travaux ; à défaut, ces travaux sont réalisés par le preneur.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux début de bail dans les conditions prévues au paragraphe « Etat des lieux ».

Concernant le paiement de l'indemnité, le bailleur pourra bénéficier de la part du juge du tribunal paritaire des baux ruraux, de délais de paiement, ces derniers ne pourront dépasser deux années à compter de la date de la résiliation du bail.