

## CONTRAT TYPE DE BAIL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

### *Préambule*

Le bail rural à clauses environnementales est une forme de bail rural prévu par la loi d'orientation agricole du 20 janvier 2006 et créé par décret du 8 mars 2007 n° 2007-326. Il vise à garantir des pratiques plus respectueuses de l'environnement sur les parcelles qu'il désigne.

Ce bail permet d'inscrire, dans la gestion d'un site, une liste limitative de pratiques culturales susceptibles de protéger l'environnement. Le bénéfice environnemental est supposé durable car le non respect par le (re)preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation. Il permet ainsi d'encourager les partenariats public-privés entre collectivités publiques et agriculteurs pour la protection de milieux, d'espèces et de ressources naturelles.

### **Le bail rural à caractère environnemental est prévu dans les cas suivants :**

- lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement ;
- pour tout bailleur et quel qu'en soit la localisation, pour maintenir des pratiques ou des infrastructures écologiques déjà en place ;
- pour des parcelles ayant fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document

### **Conditions relatives au zonage des surfaces :**

Les biens loués doivent être situés dans au moins l'une des zones citées ci-après :

- zones humides
- zones de rétention des crues
- zones de mobilité des cours d'eau
- terrains du Conservatoire du littoral
- réserve naturelle ou dans le périmètre de protection d'une réserve
- site classé ou inscrit
- site Nature 2000 ; MAE C
- périmètre de protection des captages d'eau potable
- zones soumises à un plan de prévention des risques naturels prévisibles

### **Conditions relatives aux clauses susceptibles d'être imposées dans ce bail :**

Selon l'article R 411-9-11-1 (créé par D. 2007-326, 8 mars 2007, modifié par D. 2015-591 du 1<sup>er</sup> juin 2015), les clauses susceptibles d'être insérées concernent :

- le non retournement des prairies ;
- la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe
- les modalités de récolte ;
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementales ;
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- la diversification de l'assolement ;
- la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- les techniques de travail du sol ;
- la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologiques.
- les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

# CONTRAT TYPE DE BAIL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

## LES SOUSSIGNES :

d'une part,

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que bailleur, ci-après désigné par « le bailleur »,

et, d'autre part,

### **Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Exploitant agricole

Domicilié(e)

Agissant(e) en tant que preneur, ci-après désigné par « le preneur »

### **Caractère environnemental du présent contrat**

Préalablement à la convention objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit.

## *CHOISIR, selon le cas :*

### **1° Bail environnemental à raison de la personnalité du bailleur**

(code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 alinéa 3.2°) :

Le bailleur déclare, conformément à sa comparution ci-dessus, qu'il est une personne morale de droit public (*ou : association agréée de protection de l'environnement ; (ou : personne morale agréée « entreprise solidaire) ; (ou : fondation reconnue d'utilité publique) ; (ou : un fonds de dotation*). Par suite et conformément aux dispositions du deuxième paragraphe du troisième alinéa de l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime, à raison de sa qualité, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R 411-9-11-1 et suivants du code précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément.

### **2° Bail environnemental à raison de la situation des biens loués**

(code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 alinéa 3,3°) :

Le **bailleur** déclare que les biens ci-après désignés sont situés : dans une zone..... déterminée conformément aux dispositions de l'article L. 211-3, L 211-12, L 322-1, L 331-1 et 2, M 332-16, L 333-1, L 341-4 à 6, L 371-1 à 3, L 411-2, L 414-1 ou L562-1 du code de l'environnement ou de l'article L 114-1 du code rural et de la pêche maritime ou de l'article L 1321-2 du code de la santé publique, ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de..... en date du..... ci-annexé (annexe.....)

### **3° Bail environnemental visant à garantir le maintien de pratiques respectueuses de l'environnement, y compris le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 al. 3.1°)**

Le bailleur déclare que les parcelles ainsi concernées et grevées de telles clauses visant à une obligation garantissant le maintien des pratiques ou du taux précités sont désignées par les numéros..... section..... situées sur la (les) commune(s) de .....

Par suite et conformément aux dispositions du troisième paragraphe du troisième alinéa de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, à raison de la situation des biens loués, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R. 411-9-11-1 et suivants du code précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément (voir autres types de terrains au titre du code de l'environnement en annexe).

En tant que de besoin, le bailleur déclare que les présentes clauses particulières sont déterminantes de son consentement aux présentes, de telle sorte que si celles-ci n'avaient pas été acceptées par le preneur, il n'aurait pas contracté avec ce dernier.

Les parties déclarent que dans leur intention commune, le présent exposé préalable n'a qu'un caractère explicatif et non limitatif.

Cela exposé, il est passé à la convention objet du présent acte.

Le bailleur donne à ferme, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiée ou complétées par les stipulations du présent acte et en particulier par les clauses environnementales contenues à l'article 5 ci-après (**ou** : autre article) pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en les communes de

.....

Les parcelles telles qu'elles figurent au cadastre rénové desdites communes sous les identifiants suivants :

<b>commune</b>	<b>section</b>	<b>n° parcelle</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>nature réelle</b>	<b>superficie</b>

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de .....**ha**.....**a**.....**ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur .....

(faire les réserves, ex : jardin, verger, etc)

#### **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

#### **ARTICLE 3 - CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ en nature de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

#### **ARTICLE 4 – PRATIQUES CULTURALES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT ET MAINTIEN D'UN TAUX MINIMAL D'INFRASTRUCTURES ECOLOGIQUES**

##### **Clauses environnementales**

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé ci-dessus, le bailleur entend imposer, à titre de condition impulsive et déterminante de son consentement, au preneur qui accepte, des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, telles que définies par les articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

**CHOISIR selon le cas :**

**1. Bail possible en raison de la personne du bailleur - préoccupations environnementales**

Les parties, et spécialement le bailleur déclarent, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-3 **II** du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques ci-après, répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation des biens présentement donnés à bail.

*Ou :*

**2. Bail possible en raison de la situation des parcelles**

**Document de gestion officielle**

Les parties, et spécialement le bailleur, déclarent, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-3 **I** du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques ci-après sont conformes au document de gestion officiel des biens présentement donnés à bail, dénommé.....

**3. Bail possible visant à garantir le maintien de pratiques respectueuses de l'environnement, y compris le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques**

Quels que soient le bailleur et la localisation des parcelles. Les parties, et spécialement le bailleur, déclarent, conformément aux dispositions de l'article R 411-9-11-2 du code rural et de la pêche maritime, que les pratiques précitées et y compris le maintien d'un taux minimal tel que précité sont fixés en tenant compte des infrastructures répertoriées dans l'état des lieux initial ou de celles mises en oeuvre par le précédent exploitant.

**Pratiques imposées**

Les parties conviennent que les pratiques à suivre seront les suivantes :

**CHOISIR selon le cas :**

**1. Obligations de faire et éventuellement à titre accessoire de ne pas faire**

**1° Le preneur s'oblige** à créer, dans un délai de .....année(s) à compter du présent acte, des surfaces en herbe et ce à concurrence de .....hectares, le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir lesdites surfaces de manière à ce qu'elles demeurent toujours en herbe pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

La gestion de celle-ci sera effectuée par le preneur dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**2° Le preneur s'oblige** à effectuer sur les parcelles cadastrées section....., n° ....., la récolte des cultures dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**3° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section....., n° ....., lesquelles sont actuellement embroussaillées (**ou** : sont menacées par l'embroussaillage), à ouvrir celles-ci et ce conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir ladite ouverture et à lutter activement contre l'embroussaillage pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**4° Le preneur s'oblige** à mettre en défens les parcelles ou parties de parcelles cadastrées section....., n° .., le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

La mise en défens sera effectuée par les soins du preneur dans un délai de .... jours à compter du présent acte.

Elle consistera en l'implantation de clôtures présentant les caractéristiques suivantes :

**5° Le preneur s'oblige** à maintenir sur les parcelles cadastrées section .., n° .., pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, une couverture végétale du sol périodique / permanente en faveur des cultures annuelles ou pérennes.

**6° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., à implanter des couverts et ce conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

Il s'oblige ensuite à maintenir lesdits couverts pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

L'entretien desdits couverts sera effectué dans les conditions et suivant les modalités ci-après :

**7° Le preneur s'oblige**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., à diversifier l'assolement dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**8° Le preneur s'oblige à maintenir et à respecter les modalités d'entretien**, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., haies, arbres isolés ou en alignement, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, talus, mares, fossés, terrasses ou murets et ce dans un délai de .. jours à compter du présent acte **ou** : le preneur s'oblige à planter des bosquets, arbres de telle(s) essence(s) : ..... et ce dans un délai de .. jours à compter du présent acte. Le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°...).

**9° Le cas échéant**, le taux minimal de maintien d'infrastructures écologiques est limité à une ou plusieurs infrastructures choisies parmi celles répertoriées dans l'état des lieux et énoncées ci-après :

.....

**CHOISIR les éléments suivant la situation particulière :**

Le tout conformément au plan ci-annexé (annexe n°....).

Il déclare en outre faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation rendue nécessaire par ladite création et à en justifier au bailleur à première demande de ce dernier.

**AJOUTER éventuellement :**

**Le bailleur déclare** que sur les (**ou** : en limite des) parcelles cadastrées section .., n° .., existent un/une/des : haies, talus, bosquets, arbres, arbres isolés ou en alignement, bandes toujours le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses ou murets. Ces éléments remarquables sont matérialisés sur le plan ci-annexé (annexe n°....), établi par les parties directement entre elles (**ou** : établi par M....., géomètre experte à....., le.....).

**Le preneur s'oblige** à entretenir, pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, lesdits éléments et à en assurer leur remplacement en cas de perte.

**POURSUIVRE ensuite :**

**9° Le preneur s'oblige** à travailler le sol des parcelles cadastrées section ....., n° ....., dans les conditions et suivant les modalités.....ci  
après : .....et ce pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**10° Le preneur s'oblige** à conduire les cultures **ou d'élevage** qu'il réalisera sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., en respectant de manière scrupuleuse le cahier des charges de l'agriculture biologique, imposé pour le type de culture **ou l'élevage** concerné et dont il déclare avoir parfaite connaissance. Il dispense le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

**11° Le preneur s'engage à mettre en oeuvre, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ..... des pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.**

Cette obligation s'imposera au preneur pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

**2. Obligations de ne pas faire ou de souffrir**

**1° Le preneur s'interdit**, pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs de retourner les prairies présentement affermées, lesquelles se trouvent sur les parcelles cadastrées section ....., n° ....., ce que le bailleur accepte.

**2° Le preneur s'interdit** totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, de réaliser sur les biens présentement loués des apports en fertilisant (**ajouter éventuellement** : à l'exception des apports annuels suivants ..... sur les parcelles cadastrées section ....., n° .....

**3° Le preneur s'interdit** pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, d'utiliser dans le cadre de l'exploitation des biens présentement loués, tout produit phytosanitaire de quelque nature que ce soit (**ajouter éventuellement** : à l'exception des produits suivants ..... sur les parcelles cadastrées section ....., n° ..... dans la limite de.....).

**4° Le preneur s'interdit** pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs d'irriguer, drainer ou d'implanter un assainissement sous quelque forme que ce soit, sur les parcelles cadastrées section ....., n° ..... dans les conditions et suivant les modalités ci-après : .....

**AJOUTER éventuellement :**

Les parties déclarent que les niveaux d'eau des parcelles cadastrées section ....., n° ....., sont les suivants....., ainsi qu'il ressort de l'étude hydraulique ci-annexée (annexe n°...).

Le preneur s'interdit en conséquence de porter une atteinte par trop importante auxdits niveaux d'eau et à ce titre s'astreint à la gestion suivante :

#### **ARTICLE 5 - RESPECT DES PRATIQUES CULTURALES – CONTROLE PAR LE BAILLEUR**

Le bailleur, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-4 du code rural et de la pêche maritime, aura annuellement la faculté de mandater un expert foncier et agricole répondant aux critères des articles L. 171-1 et suivants et R. 171-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à l'effet de contrôler le respect par le preneur des pratiques culturelles ci-dessus stipulées.

Le bailleur s'oblige :

- à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance, de la venue dudit expert ;

- à transmettre au preneur copie du rapport établi par l'expert et ce sans délais.

Les frais afférents audit expert seront à la charge exclusive du bailleur qui accepte.

#### **ARTICLE 6 - DUREE DU BAIL**

Le bail est conclu pour neuf années entières et consécutives, à compter du \_\_\_\_\_ pour prendre fin le \_\_\_\_\_ sauf renouvellement ou résiliation.

#### **ARTICLE 7 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

#### **ARTICLE 8 - FIN DU BAIL**

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du code rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

#### **ARTICLE 9 - RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et non respect des clauses environnementales.

Conformément à l'article L 411-32 du code rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément à l'article L 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave dont la durée est supérieure à deux ans, l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même, et également lorsque le preneur se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein (L 411-58)

#### **ARTICLE 10 - TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale à vocation principalement agricole dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire.

Selon l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour ou le décès est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le code rural et de la pêche maritime.

## **ARTICLE 11 - FERMAGE**

### **1. Montant du fermage**

#### **a) Bâtiment d'habitation**

Le fermage annuel du bâtiment d'habitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros.

Le montant du fermage du bâtiment d'habitation sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre, l'indice de référence étant celui du \_\_\_\_\_ trimestre de l'année \_\_\_\_\_, soit

#### **b) Bâtiment d'exploitation et terres**

Le fermage annuel du bâtiment d'exploitation désigné à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros pour \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca

Le fermage annuel des terres désignées à l'article 1 est conventionnellement arrêté à la somme de \_\_\_\_\_ euros pour \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ ares \_\_\_\_\_ ca

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est de \_\_\_\_\_. Comme précisé dans l'arrêté préfectoral annuel des valeurs locatives, pour les baux à clauses environnementales, les minima arrêtés ne s'appliquent pas, conformément à l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, dernier alinéa.

Le bailleur et le preneur précisent que le montant du fermage tient compte des charges supplémentaires incombant au preneur et découlant des clauses environnementales contenues dans l'article \_\_\_\_\_ du présent acte (en application des articles L 411-11 et L 411-27 du code rural et de la pêche maritime).

### **2. Paiement du fermage**

Le preneur devra payer le fermage à terme échu, chaque année à la date du \_\_\_\_\_ ou selon l'échéancier ci-dessous

- pour les bâtiments d'habitation, le
- pour les bâtiments d'exploitation, le
- pour les terres, le

Le premier paiement aura lieu le

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du code civil.

## **ARTICLE 12 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **1. Usage et entretien des lieux loués**

a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de mobilier, bétail et matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.

e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte

contre les adventices : notamment rumex, vérate, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.

f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.

g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.

i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou taille des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de .....

## **2. Assurance et impôts**

a) Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre tous les risques locatifs, le tout auprès d'un organisme notablement solvable et présentera une attestation d'assurance au bailleur si celui-ci le requiert.

b) Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3 alinéa 3 et L. 514-1 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, soit 20% des taxes foncières et 50% de la taxe pour frais de la Chambre d'Agriculture.

Si le bailleur en bénéficie, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 bis du code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au fermier.

## **ARTICLE 13 - AMELIORATIONS- AUTORISATION – INDEMNITE**

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime. La demande doit être adressée au bailleur dans les douze mois à compter de la date de fin du bail, à peine de forclusion.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **ARTICLE 14 - DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **Zones particulières définies par le code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 15 - CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



**ARTICLE 16 - ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent contrat pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement. D'un commun accord, les deux parties s'entendent pour désigner ..... comme étant celui qui en supportera les frais à la recette locale des impôts ou pour partager ces frais à hauteur de ..... pour le bailleur et ..... pour le locataire.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du code rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

le Bailleur

« lu et approuvé »