

<b>CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME</b>
-------------------------------------

**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 »

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

**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 :

commune	section	n° parcelle	Lieu-dit	nature réelle	superficie

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 - 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 5 - 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 6 - 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 7 - 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, et/ou agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

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.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente 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 atteint l'âge de la retraite.

## **ARTICLE 8 - 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.

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/ou 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 du décès.

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 L 412-1 et suivants).

## **ARTICLE 9 : FERMAGE**

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

#### **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 \_\_\_\_\_

#### **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 \_\_\_\_\_ ares

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 \_\_\_\_\_

### **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 10 - 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'avéreront 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, vératre, 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 11 : 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 L411-69 du code rural et de la pêche maritime.

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 12 - 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 13 - CLAUSES DIVERSES**

.....  
.....

**ARTICLE 14 - ENREGISTREMENT ET FRAIS**

Le présent bail 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 bailleur

« lu et approuvé »

**Madame ou Monsieur ou dénomination sociale**

Le preneur

« lu et approuvé »