

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

(Annexe 6 à l'arrêté n° DT 16-924 portant homologation)

Régi par l' article L 411.4 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux
dans sa séance du 21 septembre 2016

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :
à :

demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :
à :

demeurant à :

agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacsés, mariés ou multiples,

propriétaire(s) bailleur(s) d'une part ;

et

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :
à :

demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :
à :

demeurant à :

preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux,

fermier(s) preneur(s) d'autre part ;

III – ETAT DES LIEUX

Il est convenu, en conformité avec l'article L 411.4 du Code Rural que les parties dresseront contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance, ou dans le mois suivant celle-ci, un état des lieux qui constate avec précision le contenu, l'état et la surface des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leur rendement moyen sur les cinq dernières années.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement 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 du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux établi lors de l'entrée dans les lieux devra préciser les caractéristiques des biens loués, ainsi que la catégorie dont chacun relève et le nombre de points qui lui est affecté, lequel permet d'en établir la valeur locative. Cet état des lieux sera signé des deux parties et joint au présent bail. Eventuellement, les réparations essentielles à effectuer pourront être mentionnées sur l'état des lieux et les détails d'exécution pourront faire l'objet d'une convention annexe.

Le présent contrat est fait sous les conditions légales en vigueur et sous les conditions ordinaires et de droits plus étendus et notamment, les suivantes :

IV - DUREE DU BAIL

La durée du bail est consenti légalement pour une durée de 9 années entières et consécutives et commence le :

1^{er} novembre et prend fin le 31 octobre

ou

11 novembre et prend fin le 10 novembre.....

ou

25 mars et prend fin le 24 mars

ou

autres dates :

V - TRANSMISSION DU BAIL

Cession – sous location

Toute cession ou sous location au présent bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM notamment pour un usage de vacances ou de loisirs.

Mise à disposition (L411-37 du CRPM)

La mise à disposition de tout ou partie de biens loués à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants doit répondre aux conditions prévues à l'article L411-37 du CRPM et ne peut excéder la durée pendant laquelle le preneur reste titulaire du bail. Le preneur est tenu d'en aviser le bailleur par lettre recommandée dans les délais prévus par ce même article.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente.

~~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.~~

Apport du droit à bail (L411-38)

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Décès du preneur (L 411-34 ddu CRPM)

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées.

VI - DECLARATION D'EXPLOITATION - CONTROLE DES STRUCTURES

Le(s) preneur(s) déclare(nt) exploiter à la date du présent bail, une superficie totale de
y compris les superficies désignées ci-dessus. Le présent bail n'aura de valeur que si les preneurs ont satisfait aux obligations en matière de contrôle des structures et des cumuls (article L 331.1 et suivants du Code Rural).

VII - CHARGES ET CONDITIONS

Entretien et réparations

Le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière .

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi conformément à l'usage des lieux. Il est tenu d'entretenir ~~entretiendra~~ les bâtiments en bon état de réparations locatives.

Les améliorations de bâtiments, ou les constructions neuves, en plus des obligations normales d'entretien du propriétaire et après accord des parties, donneront lieu au versement par le preneur au bailleur d'un intérêt égal au taux d'intérêt légal en vigueur au moment des travaux. Certains travaux pourront être exécutés par le fermier sans l'accord préalable du bailleur, mais seulement après notification à ce dernier, ceci conformément aux règlements en vigueur fixant la nature de ces travaux, les durées d'amortissement, la fixation et le paiement des indemnités.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative telles les mises aux normes des installations au regard des normes environnementales, l'indemnité est fixée par l'article L 411-71 1° du CRPM sauf accord écrit et préalable des parties.

Travaux et aménagements

Le preneur peut dans les conditions de l'article L411-73 du CRPM effectuer des travaux et des aménagements sur les fonds loués, avec l'accord du bailleur.

Fossés

Les fossés d'assainissement et d'irrigation, et les drainages seront tenus en bon état de service par le preneur sous réserve de la réglementation environnementale.

Foins et pailles

Les foins et pailles ne peuvent être vendus ou utilisés sur d'autres terrains que dans la mesure où cela ne portera pas préjudice aux soins et à l'alimentation du cheptel de l'exploitation.

Effluents d'élevage

Les effluents d'élevage (fumiers et lisier) doivent être ~~obligatoirement~~ consommés sur la ferme, afin de maintenir le potentiel de fertilité des sols.

Terres

Le preneur pourra, pendant la durée du bail, changer la destination des terres et près à charge par lui de laisser à sa sortie, si le bailleur l'exige, des superficies en terres et près égales à celles qui sont indiquées sur l'état des lieux.

Les techniques culturales mises en œuvre par le fermier devront être en conformité avec les usages locaux.

Elagage

L'élagage des arbres de bordures et des haies se fera conformément aux usages locaux et à la réglementation en vigueur par le preneur.

Aucun arbre existant ne pourra être arraché ou abattu sans le consentement du bailleur.

Clôtures

A l'entrée du preneur, les clôtures seront achetées par celui-ci à un prix en fonction de leur état de vétusté constaté par l'état des lieux. A la sortie de ferme, elles seront acquises par le propriétaire ou le preneur entrant selon les mêmes critères.

VIII- RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra à sa sortie restituer les lieux conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Les pailles et foin en supplément des quantités portées à l'état des lieux d'entrée en ferme pourront être retenus par le propriétaire ou le fermier entrant pour l'usage de l'exploitation moyennant indemnisation du fermier sortant.

Le fermier sortant laissera la liberté des terres conformément aux usages locaux.

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, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. (article L411-72 du CRPM)

IX - PRIX DU BAIL

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

Pour les bâtiments d'habitation, et pour une surface habitable de mètres-carrés : une somme de euros, actualisée en fonction de l'indice national de référence des loyers. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de 20...., qui est depoints, l'indice à prendre en considération étant celui publié chaque année dans l'arrêté préfectoral constatant la valeur des fermages au 1^{er} octobre de chaque année.

Pour les terres nues, la valeur locative est de euros.

Pour les bâtiments d'exploitation, la valeur locative est de euros. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de 20...., qui est de L'indice à prendre en considération est l'indice national des fermages publié chaque année par arrêté ministériel. Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1^{er} octobre précédent la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Le prix ainsi déterminé sera acquitté par échéance(s) annuelle ou semestrielle pour les terres et bâtiments d'exploitation et par échéance(s) mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelle pour la maison d'habitation.

X - IMPOTS ET TAXES

Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur. Le preneur est tenu de rembourser au bailleur : une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, objet de la location, fixée en accord avec le bailleur ou 1/5 à défaut d'accord (article L 415-3 CRPM), la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM) et les frais de gestion de la fiscalité locale dans la même proportion.

XI - ASSURANCES

Le bailleur tient constamment assurés les bâtiments contre l'incendie pendant toute la durée du bail.

Le preneur est tenu d'assurer: les mobiliers, bestiaux, matériels, récoltes et tous objets lui appartenant, ainsi que les risques locatifs.

