
C O N T R A T - T Y P E D E B A I L A F E R M E

Annexé à l'arrêté préfectoral n° 2011-0320 du 02 décembre 2011.

Entre les soussignés :

Monsieurné leà.....
Et Madamenée le.....à.....
Son épouse,
Domiciliés à.....

Ci-après désignés bailleurs (1),

D'une part,

Et

Monsieur.....né le.....à.....
Et Madame.....née le.....à.....
Son épouse,
Agriculteurs domiciliés à

Ci-après désignés "preneurs conjoints et solidaires",

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Monsieur et Madame

Bailleurs, donnent par ces présentes, à bail à ferme, pour la durée indiquée ci-après,
à Monsieur et Madame

Preneurs, qui acceptent solidairement entre eux la propriété dont la désignation suit :

Article 2 : Contenance

Le preneur prendra les biens affermés, qu'il déclare bien connaître, en l'état dans lequel ils se trouvent avec les servitudes actives et passives qui peuvent être attachées, sans exception ni réserve ; et sans garantie de contenance, la différence, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte du preneur, sans toutefois que cette différence puisse excéder un vingtième.

Article 3 : État des lieux

Un état des lieux sera établi à frais communs conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code rural.

Article 4 : Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir :

- le 1er janvier.....pour se terminer le 31 décembre.....

Article 5 : Jouissance

Le preneur jouira par lui-même et en bon père de famille des biens qui lui sont affermés. Il cultivera les terres en temps et saisons convenables.
Il aura la liberté d'assolement dans le respect de la réglementation.

Article 6 : Échange de jouissance

Le preneur peut effectuer tous les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation conformément à l'article L 411-39 du Code rural, après en avoir notifié préalablement au propriétaire, et dans le respect des limites suivantes :

- Si le bail porte sur une superficie inférieure ou égale à 6 ha (1/5^{ème} de la SMI), la surface échangeable n'est pas limitée et la globalité de la surface pourra être échangée.
- Si le bail porte sur une superficie supérieure à 6 ha, la superficie échangeable sera égale à : **6 ha + 30 %** de la surface louée au-delà de 6 ha.

Au delà de cette superficie, l'échange ne pourra avoir lieu qu'avec un accord écrit du propriétaire.

Par exemple, sur un bail de 20 ha pour lequel l'autorisation du bailleur n'est pas nécessaire, la superficie maximum échangeable est de :

$$6 + [30\%*(20-6)] = 6 + (30\%*14) = 6 + 4.20 = \mathbf{10\ ha\ 20.}$$

Article 7 : Amélioration des conditions d'exploitation

Le bailleur autorise le preneur, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, à procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail.

La possibilité de maintenir, d'entretenir ou de créer des clôtures est laissée à l'initiative et aux frais du preneur.

Cependant, la clause ci-avant énumérée tombe si un bailleur désire que les clôtures soient maintenues en état, il en sera de même pour tout autre accessoire du fonds, dans ce cas, il lui appartiendra de le préciser par une mention particulière stipulée dans le bail.

Le preneur devra entretenir les chemins de la ferme en bon état de viabilité.
Il fera son affaire personnelle du nettoyage des fossés, ruisseaux, points d'eau dans le respect de la réglementation en vigueur.

Il veillera à la conservation des bornes délimitant les parcelles affermées dans la mesure où elles auront été recensées dans l'état des lieux.

Article 8 : Entretien et réparations

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

Le preneur souffrira que le bailleur fasse faire toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires au bâtiment du domaine affermé, quelle qu'en soit la durée.

Article 9 : Cession et sous-location

En application de l'article L 411-35 du Code rural, toute cession de bail est interdite sauf si la cession est consentie avec l'agrément préalable du bailleur (ou à défaut avec l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux) au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou des descendants du preneur, majeurs ou émancipés.

De même toute sous-location est interdite.

Article 10 : Assurance-Taxes foncières

1- Assurance

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive du bailleur.
Dès son entrée en jouissance, le preneur devra s'assurer contre les risques locatifs et devra aussi faire assurer contre l'incendie le matériel de l'exploitation, le mobilier, les animaux et les récoltes se trouvant sur le fond loué.

En outre, il devra justifier du paiement régulier des primes à première demande du bailleur.

En cas de sinistre, l'indemnité versée aux propriétaires devra être affectée dans les plus brefs délais à la reconstruction des bâtiments.

2- Taxes foncières

Le bailleur assurera globalement le paiement de l'impôt foncier.

Le preneur remboursera, sans diminution du fermage stipulé ci-après, les contributions qui sont à sa charge, ou viendraient à être mises à sa charge.

Il remboursera notamment :

- a- au titre des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, le cinquième du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties,
- b- la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'agriculture (article L 514-1 Code rural),
- c- 8 % au titre des frais de fiscalité directe, calculés sur les deux sommes précédentes.

Les exonérations d'impôt foncier dont peut bénéficier le bailleur sur les biens loués doivent être intégralement répercutées au profit du preneur, par déduction du montant de l'exonération sur sa part remboursable d'impôt foncier, ou sur le montant de son fermage si le montant d'exonération se trouve être supérieur au montant de sa part remboursable d'impôt foncier.

Article 11 : Droit de chasser

Le preneur aura le droit de chasser sur le fond loué. Ce droit est strictement personnel, il ne peut être cédé.

Article 12 : Montant du fermage

Pour les terres nues, le fermage annuel global consenti et accepté représente la somme de.....€.

Il sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages publié par Arrêté Ministériel.

Pour les bâtiments d'exploitation, le loyer est fixé à la somme annuelle de.....€.

Il sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages publié par Arrêté Ministériel.

Pour les bâtiments d'habitation, le loyer est fixé à la somme annuelle de €.

Il sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice de référence des loyers du 2nd trimestre publié par l'INSEE.

Article 13 : Paiement du fermage

Le fermage sera payé annuellement en une seule fois à l'échéance au domicile du bailleur.

Le paiement du premier fermage, dans la mesure où le preneur a effectué une première récolte, aura lieu au 1^{er} décembre suivant cette récolte.

Le défaut de paiement du loyer à l'échéance pourra entraîner la perception d'intérêts au taux légal à partir du 31 décembre, ceci sans préjudice des dispositions de l'article L 411-53 du Code rural.

Article 14 : Majoration du fermage pour investissement du bailleur (travaux connexes)

Conformément à l'article R 411-9 du Code rural et compte tenu des dépenses supportées par le bailleur pour la réalisation des travaux connexes après remembrement, le preneur remboursera au bailleur une fraction de la dépense engagée. Son montant sera fixé à l'amiable, ou à défaut par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Article 15 : Garantie de fermage

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de fermage pour raison de pertes partielles, totales ou de plusieurs récoltes par suite de gelée, grêle, sécheresse, incendie, etc.... et pour tout autre cas fortuit ordinaire ou extraordinaire qui frapperait le preneur dans ses récoltes ou ses bestiaux.

Article 16 : Reprise sexennale

Au cours du bail, le bailleur pourra exercer la reprise à la fin de la sixième année suivant le renouvellement de chaque bail, au profit du conjoint, du partenaire d'un PACS ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment en terme de capacité professionnelle et du contrôle des structures.

Il devra dans ce cas, notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance par acte d'huissier de justice.

Article 17 : Rapport entre preneur sortant et preneur entrant

Le preneur entrant pourra prendre possession des terres dès l'enlèvement de la dernière récolte.

Le preneur sortant sera tenu de libérer les prairies naturelles et les pâtures au plus tard le 1^{er} décembre, sauf cas de force majeure.

Article 18 : Réglementation des structures

Pour se conformer à l'article L 331-6 du Code rural, le preneur déclare :

- qu'il exploite...ha en plus des présents biens affermés par le présent bail,
- qu'il n'est pas en infraction avec le règlement des structures,
- qu'il s'engage à avertir le bailleur de tout changement intervenant au cours du bail dans sa situation statutaire d'exploitant (changement de statuts, mise à disposition d'une société,...)

Dans ce cas où le preneur est obligé d'obtenir une autorisation d'exploiter, la validité du présent bail est conditionnée à l'obtention de cette autorisation.

Article 19 : Frais

Le montant éventuel des droits d'enregistrement et autres frais est à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

A, le.....

Fait en exemplaires (2)

Signature du bailleur (3)

Signature du preneur (3)

- (1) Préciser la qualité du bailleur (usufruitier, nu-propriétaire, indivisaire)
- (2) Faire autant d'exemplaires qu'il y a de parties intéressées plus un pour l'enregistrement le cas échéant
- (3) Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé ».