

# BAIL A FERME

Entre les soussignés,

M. ....  
demeurant .....  
agissant en qualité de Bailleur d'une part,

M. ....  
demeurant .....  
agissant en qualité de Preneur d'autre part,

Il est établi un contrat de bail à ferme soumis aux clauses et conditions, ci-après, ainsi qu'à toutes dispositions impératives du statut juridique du fermage défini par les dispositions du livre IV - Titre 1 du Code Rural et tous textes légaux ou réglementaires subséquents modifiant, complétant ou appliquant ledit statut.

## TITRE I - DESIGNATION DES LIEUX

**Article 1** - Le présent contrat de bail à ferme a pour objet la propriété de M. ...., bailleur sise sur le territoire de la commune de ..... , au lieu dit ..... , soit un ensemble immobilier comprenant:

COMMUNE	SECTION	PLAN	LIEU DIT	CONTENANCE

Que le preneur déclare parfaitement connaître.

**Article 2** - Conformément à l'article L 411-4 du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande de d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Etat des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies sur les constructions, le fond et les cultures. Il constate avec précisions l'état des bâtiments et des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années avec, éventuellement, une analyse des sols jointe.

## TITRE II - DUREE DU BAIL

**Article 3** - Le présent contrat de bail à ferme est établi pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives du ..... au ..... inclus.

## TITRE III - PRIX DU BAIL

**Article 4** - Le prix du présent bail est fixé pour chaque année entière de jouissance de la totalité des fonds loués susmentionnés à ..... Francs (soit ..... Euros).

**Article 5** - Le paiement se fera au domicile du bailleur le ..... pour chaque année entière et révolue.

Le fermage ne peut comprendre aucune redevance ni somme de quelque nature que ce soit, en sus du prix de la location déterminée dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur.

Conformément à l'article L 415-3 du Code Rural, le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire. Toutefois, le preneur remboursera au bailleur les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, soit:

- une fraction égale au cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale.
- la moitié des frais de la chambre d'agriculture, tels qu'ils sont fixés par l'article 1604 du code général des impôts et l'article L 514-1 du Code Rural.
- la partie correspondante des frais de gestion de la fiscalité locale.

#### **TITRE IV - OBLIGATIONS DU PRENEUR**

**Article 6** - Le preneur s'engage à verser régulièrement le prix du fermage aux termes convenus.

**Article 7** - Le preneur sera tenu d'exploiter, personnellement le bien loué de le maintenir en bon état d'entretien, de rendement et de production suivant les usages de la région et la nature des fonds. Il devra garnir de cheptel vif et de cheptel mort, nécessaires et suffisants pour la garantie de paiement du fermage, y apporter les engrais et amendements indispensables à la bonne conservation des sols.

Il devra garantir contre toute atteinte les arbres plantés en état de productivité pour autant que leur densité n'excédera pas, compte tenu de leur essence, celle correspondant aux usages du pays et aux exigences d'une culture rationnelle, dans la mesure où cette disposition n'est pas contraire aux stipulations de l'article L 411-28 du Code Rural.

Il devra assurer le bon état d'entretien des clôtures et des barrières existantes, assurer l'entretien du réseau d'assainissement (drainage, fossés, ruisseaux) et celui des mares, des abreuvoirs nécessaires à l'exploitation.

Il devra se montrer soucieux d'adopter des méthodes de cultures et d'élevages rationnels et progressifs, en cultivateur soigneux et actif suivant l'évolution d'une agriculture éprouvée et viser à obtenir des produits sains de bonne qualité marchande. En général, il devra apporter au bien loué tous soins et y faire tous les travaux nécessaires à sa bonne conservation.

Conformément à l'article L 411-29 du Code Rural, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînant une dégradation des fonds, saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le Tribunal Paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

**Article 8** - Ainsi qu'il est dit à l'article 1768 du code civil, le preneur devra veiller à sauvegarder les droits du propriétaire contre toutes actions de tiers. Il devra spécialement avertir immédiatement le bailleur des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds. Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

**Article 9** - Toute cession et sous location sont interdites sauf dans les cas et aux conditions prévus aux articles L 411-35 et L 411-36 du Code Rural.

L'adhésion ou l'apport à une société ne peut se faire que dans les conditions prévues aux articles L 411-37, L 411-38, L 324-11 et L 323-14 du Code Rural.

**Article 10** - Le preneur devra assurer toutes réparations locatives et d'entretien selon toutes les dispositions légales et à défaut conformément aux usages locaux. Il souffrira sans indemnité, même si elles durent plus de quarante jours, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant la durée du bail.

#### **TITRE V - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

**Article 11** - Le bailleur est tenu de maintenir le fonds loué en bon état pendant la durée du bail et d'y faire réparations nécessaires, autres que celles mises à la charge du preneur, pour assurer à celui-ci une jouissance paisible et effective des biens loués.

#### **TITRE VI - FIN DU BAIL**

**Article 12** - Le présent contrat ne pourra être résilié à l'initiative du preneur ou à celle du bailleur, que dans les conditions expressément prévues par la loi.

**Article 13** - Le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de neuf années, sauf si le bailleur justifie, dans les conditions prévues par la Loi, d'un motif grave et légitime ou invoque valablement le droit de reprise pour lui-même, son conjoint, ou l'un de ses descendants, dans les conditions prévues par l'article L 411-58 et suivants du Code Rural.

A défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire fixera le prix du nouveau bail, et statuera sur les modifications aux clauses du bail pour mettre en harmonie avec d'éventuels changements dans la législation ou la réglementation.

**Article 14** - Si l'une des parties entend ne pas renouveler le bail, elle devra notifier sa décision à l'autre partie dans les délais prévus à l'article L411-47 du Code Rural. Cette notification sera faite par acte extra judiciaire.

Le congé notifié par le bailleur au preneur devra mentionner expressément les motifs allégués pour refuser le renouvellement du bail. Ce congé pourra être déféré par le preneur au Tribunal Paritaire dans un délai de quatre mois à dater de sa réception.

**Article 15** - A la fin du bail, le successeur dans l'exploitation pourra entrer dans les lieux dès l'enlèvement normal de sa dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après le terme d'usage.

#### **TITRE VII - INDEMNITE**

**Article 16** - Les indemnités, s'il en est dû, soit pour améliorations, soit pour dégradations, seront déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles L 411-69 à L 411-78 du Code Rural.

#### **TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 17** - Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué, conformément aux dispositions des articles L415.7 et R 415-1 et suivants du Code Rural.

Le bailleur conserve le droit de chasse attaché à sa propriété.

**Article 18** - Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties déclarent s'en référer au statut juridique du fermage et en tant que besoin, aux usages locaux dans la mesure où ils ne seront pas contraires aux dispositions de ce statut.

Signature des parties précédée de la mention "lu et approuve"

Le Bailleur

Le Preneur