

BAIL TYPE

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Entre les soussignés :

1°/ le bailleur (1), d'une part,

2°/ le preneur (2), d'autre part,

A été convenu ce qui suit :

Article premier - Désignation

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur qui accepte, les biens suivants :

- Maison d'habitation
- Bâtiments d'exploitation (préciser type et nombre)
- Terres de diverses natures

Désignation cadastrale des terres :

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Nature	Contenance
TOTAL					

Les biens ci-dessus désignés seront dénommés sous le vocable "bien loué".

Le bailleur précise que le bien loué est grevé des servitudes suivantes :

Article 2 – Consistance

Telle que cette ferme existe avec toute ses dépendances sans exception ni réserve (3).

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des preneurs.

Article 3 - Etat des lieux

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments, des clôtures et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

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 demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ladite notification, 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.

Dans tous les cas, les frais seront supportés moitié par le bailleur, moitié par le preneur.

Article 4 - Durée

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le 1er octobre (4) pour finir à pareille époque de l'année.....

Article 5 - _____ Renouvellement du bail / Reprise par le bailleur

A l'expiration du présent bail, le preneur a droit au renouvellement dudit bail à moins que le bailleur ne s'y oppose pour un des motifs visés à l'article L 411-53 du Code rural relatif aux défauts de paiement des fermages, aux agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ou encore au refus d'application des mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage préconisées par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail en exerçant l'une des facultés de reprise qui lui sont offertes par la loi, à savoir notamment :

- reprise du terrain nécessaire à la construction d'une maison d'habitation pour le bailleur ou sa famille (article L 411-57 du Code rural),
- reprise du bien loué en vue de son exploitation par le bailleur, son conjoint ou un descendant majeur ou mineur émancipé (article L 411-58 et s du Code rural),
- reprise partielle du bien loué pour agrandir une autre exploitation louée par ailleurs par le bailleur (article L 411-62 du Code rural),
- reprise pour l'exploitation de carrières (article L 411-67 du Code rural),
- reprise pour constituer une exploitation de subsistance au cas où le bailleur aurait atteint l'âge de la retraite (article L 411-64 du Code rural) ;

Le bailleur pourra encore refuser le renouvellement du bail :

- si le preneur a atteint l'âge de la retraite sauf à ce dernier à céder son bail à un de ses descendants ou à son conjoint dans les conditions prévues à l'article 7 ci-après,
- si le preneur ne se consacre pas effectivement et personnellement aux travaux,
- si le preneur n'occupe pas une habitation située à proximité du fonds lui permettant l'exploitation directe,

- si le preneur est en infraction avec la réglementation des structures.

Dans toutes ces hypothèses, le bailleur devra adresser un congé au preneur, par exploit d'huissier de justice, dans les formes et délais prescrits par la loi.

Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent. A défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix du nouveau bail, et il statuera sur les clauses et conditions contestées.

Toutefois, le bail pourra être renouvelé au profit d'un seul preneur si son conjoint co-preneur a quitté l'exploitation au cours du précédent bail.

Si le bailleur le demande, le preneur ne pourra s'opposer dans le bail renouvelé à l'insertion d'une clause de reprise sexennale. Cette clause permettra, à l'expiration de la sixième année du bail la reprise par le bailleur au profit de son conjoint ou au profit d'un ou plusieurs descendants en vue d'une exploitation personnelle sous réserve de la délivrance par le bailleur d'un congé au preneur dans les conditions spécifiques prévues par la loi.

Enfin, le bail renouvelé pourra être limité quant à sa durée à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite sauf pour ce dernier à recourir à la cession du bail au conjoint ou à un ou plusieurs descendants, dans les conditions prévues par l'article 7 ci-après.

Article 6 - Droits et obligations des parties

Ce bail est soumis aux dispositions du Code Civil, du Code Rural, aux Usages locaux demeurés valables, et notamment aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent, solidairement entre elles, à exécuter et accomplir :

- Délivrance / Jouissance

Le bailleur s'oblige à délivrer au preneur le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il est destiné et en bon état de réparation de toutes espèces.

Le preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon professionnel soigneux et actif, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

- Empiètements / Usurpations

Le bailleur s'oblige à assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail.

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

- Destination des lieux

a) Extension des activités

Le preneur pourra exercer sur les lieux loués telle activité agricole qu'il lui plaira. Toutefois cette activité, qui devra être assurée d'une manière effective et régulière, ne devra ni nuire à la mise en valeur des biens loués, ni compromettre leur bonne exploitation, ni leur porter préjudice.

Si cette activité nécessitait des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, elle ne pourrait être exercée qu'après que le bailleur en ait été informé, ou les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-après.

b) Transformation des terres ; pratiques culturales

Le preneur pourra, avec l'accord exprès du bailleur ou à défaut dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du Code rural, procéder au retournement des parcelles de terre en herbe en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en oeuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

Lors de l'accord exprès des parties, celles-ci pourront convenir des conditions de sortie (indemnités, remise en état...).

c) Gel des terres - Extensification - Boisement

Dans l'hypothèse où le preneur souscrirait à un programme de gel de terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur, et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur ou l'en aviser, notamment lors de son départ. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du preneur et n'entraîneront de modification du fermage.

- Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au bailleur. Toutefois le preneur aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions en dehors de ces murs et bâtiments.

- Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées par la vétusté, par le vice de la construction ou de la matière, ni par la force majeure.

Le détail de ces réparations, variable selon les régions est précisé par les usages locaux (annexe 1).

- Grosses réparations - Reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L 411-30 du Code rural, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L 411-11 du Code rural, en respectant les prix arrêtés par le barème préfectoral en vigueur au 1er Octobre de chaque année. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal Paritaire, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code rural.

- Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et équipements de travail ainsi que des installations et des bâtiments d'exploitation avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le bailleur autorise, d'ores et déjà, le preneur à effectuer ces travaux. Le preneur informera le bailleur dans le mois qui suit l'achèvement des travaux, par lettre recommandée avec AR de toutes mesures qu'il aura prises pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Dans ce cas, lors de l'expiration du bail, le bailleur indemniserà le preneur par référence aux dispositions prévues par l'article L 411-71 du Code rural.

- Assurances

a) Obligations pour le preneur

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- tous les biens à usage professionnels, le cheptel vif, les récoltes stockées ainsi que le mobilier garnissant la maison d'habitation si celle-ci est comprise au présent bail ;
- le recours du propriétaire et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- ses récoltes contre la grêle dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout sur demande du bailleur par la production des polices et des quittances.

b) Obligation pour le bailleur de réinvestir l'indemnité d'assurance

(voir ci-dessus, la clause "Grosses réparations- Reconstruction").

- Ramonage

Le preneur fera ramoner les cheminées lorsque ce sera nécessaire, au moins une fois l'an, et il devra en justifier au bailleur.

- Cours - Chemins privés

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de la ferme dont il a l'usage exclusif.

Il participera également à l'entretien des autres cours et chemins communs en proportion de l'usage qu'il en a.

- Culture des terres et prairies

Le preneur exploitera les terres louées en temps et en saisons convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Pour ce qui concerne les prairies, il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

- Bois - Emondés

Le preneur aura droit aux émondés selon les dispositions des usages locaux. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

- Arbres fruitiers

Le preneur entretiendra, soignera et protégera les arbres fruitiers.

- Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le preneur maintiendra les talus et les clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L 411-28, alinéa 2, du Code rural le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec AR.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

- Pailles et foins - Fumures

Les pailles, foins et fumures devront être prioritairement utilisés pour la fumure des sols loués.

Le fermier sortant devra laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les exiger moyennant indemnisation.

- Cas fortuits

Il est expressément convenu que le preneur supportera sur ses récoltes et son cheptel les conséquences de tous les cas fortuits ordinaires tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation... prévus ou imprévus.

- Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait.

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait fait apport de son droit de chasse à une association communale de chasse agréée (ACCA), le preneur sera membre de cette association conformément aux dispositions de l'article L 222-19 du Code rural.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

b) Droit de chasser

Le preneur aura, conformément à l'article L 415-7 du Code rural, le droit personnel de chasser sur la ferme louée, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille. S'il n'entend pas user de ce droit, il devra le faire connaître au bailleur avant le 1er janvier précédant chaque campagne de chasse, par lettre recommandée avec AR.

- Habitation - Garnissement

Sauf autorisation expresse du propriétaire, le preneur devra habiter la ferme louée.

Il devra également la garnir et la tenir constamment garnie, pendant tout le cours du bail, de meubles, objets mobiliers, bestiaux, matériel de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

- Hébergement

Le preneur pourra, conformément à l'article L 411-35 alinéa 4, du Code rural, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints, sans toutefois pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement intérieur des bâtiments ni aucune extension de construction.

- Engrangement des récoltes

Le preneur devra engranger dans les bâtiments de la ferme louée les récoltes qui proviendront des biens affermés, sauf pour les récoltes qu'il est d'usage de livrer directement à l'organisme acheteur, ou de stocker en dehors des bâtiments. Il pourra également engranger les récoltes provenant des terres non bâties.

- Fin du bail - Obligation du preneur

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le preneur devra, à sa sortie, restituer les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance.

Toutefois, après expertise :

- en cas de dégradations, le preneur sera tenu de verser une indemnité au bailleur ;
- en cas d'améliorations, les indemnités dues par le bailleur sont stipulées à l'article 11 ci-après ;

Article 7 - Transmission du bail ou du droit de jouissance

- Cession du bail

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural qui prévoit que le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, avec l'agrément préalable du bailleur ou à défaut avec l'accord du tribunal paritaire.

- Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural, pourra être associé au bail en qualité de copreneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un (ou plusieurs) descendant (s) du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

- Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC sera subordonné à l'agrément exprès, personnel et préalable du bailleur conformément à l'article L 411-38 du Code rural ; de plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément et dans les conditions de l'article 1690 du Code civil.

- Mise à disposition - Adhésion à une société

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser préalablement le bailleur.

- Echange de jouissance

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par arrêté préfectoral et par l'article L 411-39 du Code rural, de procéder à des échanges de jouissance dans la limite du quart de la surface louée. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Article 8 - Sous-location

Toute sous-location est interdite.

Toutefois,

a) conformément à l'article L 411-35 alinéa 3 du Code rural, le preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le bailleur et le preneur ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et de calcul des indemnisations en fin de bail seront précisées par cet accord.

b) le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourra, conformément à l'article L 411-35 alinéa 3 du Code rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois consécutifs ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Article 9 - Résiliation du bail

- A la demande du preneur

Conformément à l'article L 411-33 du Code rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,

- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme,

- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation, notamment :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L 411-65 du Code rural,

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L 411-30 du Code rural,

- au cas où, après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article 123-15 du Code rural,

- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le preneur entendrait quitter les lieux, conformément à l'article L 213-10 alinéa 3 du Code de l'urbanisme,

- si, suite à une résiliation partielle par le bailleur, pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L 411-32 du Code rural.

- A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le Code rural, notamment :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions fixées à l'article L 411-53-1° du Code rural,

- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,

- dans les cas prévus à l'article L 411-32 du Code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

Article 10 - Décès du preneur

Conformément à l'article L 411-34 du Code rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continuera au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès.

Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail sera transmis aux héritiers du preneur décédé selon les règles prévues par le Code civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les 6 mois du décès. Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

Les ayants-droits du preneur auront également la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois à compter du décès de leur auteur.

Article 11 - Indemnités de sortie des lieux

Le preneur qui aura, 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.

Dans le cas contraire, s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural, effectuer des travaux améliorations culturales et foncières sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code rural.

De convention expresse, les améliorations effectuées par le preneur sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété pendant le cours du bail quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas et conditions énumérés à l'article L 411-75 du Code rural.

Article 12 - Fermage

En application de l'article L 411-11 du Code rural et des arrêtés de M. le Préfet du département de l'Eure et Loir, le fermage est fixé de la manière suivante :

- Pour les bâtiments d'habitation

A la somme de €, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (Indice National des loyers), l'indice de référence étant le dernier publié à ce jour, soit

- Pour les bâtiments d'exploitation et les terres

A la somme de €.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par M. le Préfet du département de l'Eure et Loir, le 1er octobre de chaque année.

L'indice de référence est celui du 1er octobre suivant la date d'effet du bail.

Le preneur (2) s'oblige à payer le fermage au bailleur (ou à son mandataire) à Noël de chaque année, le premier paiement devant être effectué le.....

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, par tous moyens légaux de paiement conformément à la loi.

Article 13 - Majoration du fermage pour investissements

En cas d'investissements réalisés par le bailleur, le fermage pourra être majoré conformément aux articles R 411-8 et R 411-9 du Code rural.

Article 14 - Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera ou remboursera, en plus du fermage au bailleur lorsqu'il les aura acquittés en ses lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes au bien loué et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire, actuellement, la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément à l'article L 415-3 du Code rural, le 1/5ème du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ainsi que l'intégralité de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le tout majoré des frais de confection des rôles.

Article 15 - Déclarations

- Contrôle des structures

Le preneur déclare être en conformité avec la réglementation sur le contrôle des structures.

En cas de non respect de cette réglementation qui impose selon les cas une déclaration ou une autorisation, le présent bail pourra être annulé à la demande du bailleur ou du préfet selon les termes de l'article L 331-11 du Code rural.

- Déclaration d'exploitation

En dehors du bien présentement loué, le preneur déclare exploiter déjà une superficie de

- Enregistrement (Variable 1)

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties évaluent le prix du fermage, à la somme annuelle de..... €, et déclarent que ce bail, en tous points conforme aux dispositions du statut du fermage, ne comporte aucune charge imposée par le bailleur au preneur en dehors du fermage : ce bail ne comporte donc aucune charge secondaire. Les parties requièrent l'enregistrement de ce bail pour trois ans.

- Assujettissement à la TVA (Variable 2)

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260 6° du CGI. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la TVA, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette des Impôts de

Les parties précisent que le fermage ci-dessus s'applique pour aux immeubles d'habitation et à leurs dépendances et le surplus, soit, aux terres et bâtiments d'exploitation ; la partie du fermage afférente aux locaux d'habitation sera soumise au droit de bail.

Article 16 - Frais

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur.

Fait en exemplaires (5)

A, le

Signatures des parties

- (1) *En cas de pluralité de bailleurs, il y aura solidarité entre eux.*
- (2) *En cas de pluralité de preneurs, il y aura solidarité entre eux.*
- (3) *Ou le cas échéant "telle que ladite ferme existe avec toutes ses dépendances à l'exception des biens suivants dont le bailleur se réserve la jouissance" (désigner ici, le plus précisément possible, les biens dont la jouissance est réservée).*
- (4) *En fonction des productions particulières, une autre date pourra être envisagée par les parties.*
- (5) *Le bail doit être établi sur papier timbré en autant d'exemplaires que de parties plus un pour l'enregistrement. Tous sont à faire enregistrer.*