

# **Modèle de BAIL A FERME**

## **Bail de 9 ans**

*Le bail rural peut être établi par acte sous seing privé ou notarié. Toutefois, s'il est convenu une durée supérieure à 12 ans, il doit être publié au fichier immobilier. Le bail doit alors être notarié, ou déposé au rang des minutes d'un notaire avec reconnaissance d'écritures et de signatures, et contenir l'ensemble des éléments nécessaires à sa publication au fichier immobilier.*

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 des biens loués**

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit :

- Maison d'habitation
- Bâtiments d'exploitation
- Terres de diverses natures

Désignation cadastrale des terres :

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Nature	Contenance
<b>TOTAL</b>					

*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 - Etat des lieux**

*L'état des lieux n'est pas obligatoire, mais il est vivement conseillé, notamment en vue de faciliter la preuve des éventuelles améliorations ou dégradations apportées aux biens loués par le preneur*

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 et à frais communs 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.

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.

## **Article 3 – Durée du bail**

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.....

Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement conformément à l'article L.411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

## **Article 4 - 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**

Le preneur ne pourra changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

#### **- 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.

#### **- 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").

### **- 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 - Emondes**

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

#### **- 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.

#### **- 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 5 – Cession – Sous-location – Echanges en jouissance**

Toute cession de bail sera nulle en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L.411-35 du Code Rural. Il en ira de même des sous-locations.

Le preneur aura aussi la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L.411-39 du Code Rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles, détachées ou enclavées. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire conformément aux dispositions de l'article L.411-39 précité.

### **Article 6 - 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.

## **Article 7 – 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 au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente (publication INSEE), 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 arrêté ministériel, le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

L'indice de référence est celui du 1<sup>er</sup> 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 8 - Impôts et taxes**

*Les parties peuvent convenir d'une répartition différente des taxes foncières, mais il n'est pas possible d'en faire supporter l'intégralité au preneur.*

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

Le preneur acquittera chaque année ou remboursera au bailleur s'il les a avancées pour lui, les taxes et impôts afférents aux biens loués et incombant à l'exploitant, c'est-à-dire une somme égale au cinquième du montant global des taxes foncières payées par le bailleur et la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture, le tout majoré des frais de confection des rôles.

## **Article 9 - 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.....

### **Article 10 - Frais**

Le montant des droits d'enregistrement (*la formalité de l'enregistrement n'est pas obligatoire, sauf en cas d'option TVA par le bailleur. Elle est toutefois recommandée*) 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 en autant d'exemplaires que de parties plus un pour l'enregistrement. Tous sont à faire enregistrer.*