

# CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

DEUX-SEVRES



## ENTRE LES SOUSSIGNES :

M.....  
demeurant à.....  
bailleur, d'une part,

et M.....  
né le..... à.....  
demeurant à.....  
preneur, d'autre part,

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

M....., bailleur, par les présentes, donne à bail, conformément aux dispositions des articles L 411-1 à L 416-9 du Code Rural, à M....., preneur qui accepte.

### 1. DESIGNATION

Un ensemble de biens agricoles (et de bâtiments d'habitation) situés sur les communes de....., département....., représentant une surface de..... cadastrée sous les numéros :

.....  
.....  
.....

### 2. DUREE

Le présent bail est conclu pour une période de neuf années entières et consécutives qui commencera le.....pour se terminer le.....

### 3. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et sera annexé au présent bail.

Cet état des lieux constatera avec précision l'état des bâtiments en distinguant ceux qui peuvent faire l'objet de l'estimation d'une valeur locative, des autres, et en précisant les devoirs réciproques des parties vis à vis de leur conservation, de leur entretien, de la mise aux normes éventuelle et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements au cours des cinq dernières années.

.../...

#### 4. CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi qu'aux usages locaux et constants et aux clauses et conditions suivantes, sauf accords particuliers entre les parties compatibles avec ces textes.

##### 1) Jouissance

Les preneurs jouiront du fonds donné en location, en agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir, qu'il y soit commis aucun dégât, ni dégradation, avec l'obligation, s'il s'en présentait, d'en prévenir immédiatement le bailleur.

##### 2) Empiètement - Usurpation

Les preneurs s'opposeront à tous empiètements et devront avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1769 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

##### 3) Destination des lieux

Les preneurs ne pourront employer les biens loués à un autre usage que celui auquel il a été destiné, sauf application des dispositions des articles L 411-1 et L 411-35 du Code Rural relatif aux sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs.

##### 4) Réparations locatives ou de menu entretien – Couvertures

Les preneurs devront, pendant tout le cours du bail, entretenir les édifices en bon état de réparations locatives (cf. décret n° 87-712 du 26 août 1987), si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

Le bailleur ou les preneurs doivent se prévenir de la nécessité de remanier les couvertures.

Sauf accords particuliers, il appartient au bailleur, débiteur des matériaux, d'en assurer la fourniture et au preneur, débiteur de la main d'œuvre, d'assurer la prestation de celle-ci par un homme de l'art.

Sauf accords particuliers, la répartition des coûts de travaux de couverture sera faite conformément aux usages locaux.

##### 5) Grosses réparations – Reconstruction – Constructions nouvelles

Les grosses réparations, les travaux de reconstruction sont à la charge exclusive du bailleur.

Les preneurs s'engagent à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèrent nécessaires.

##### 6) Assurances

Les preneurs devront, pendant tout le cours du bail, assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens objet du présent bail, pour les risques locatifs et notamment l'incendie.

Ils en paieront les primes et cotisations à leurs échéances et en justifieront le paiement au bailleur ou à son mandataire par présentation des quittances et réciproquement pour les risques incombant au bailleur.

.../...

#### 7) Cours – Chemins privés

Les preneurs entretiendront en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et les chemins privés de l'exploitation.

#### 8) Culture des terres – Prairies naturelles, artificielles, temporaires

Les preneurs ne pourront, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation, que sous réserve de l'accord écrit du bailleur et en respectant les dispositions de l'article L 411-28 du Code Rural.

De même, en respectant les dispositions de l'article L 411-29 du Code Rural, les preneurs pourront, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement des parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail.

Pour ces divers travaux, les preneurs, à défaut d'accord amiable, doivent fournir au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois précédent, une description détaillée des travaux qu'ils se proposent d'entreprendre.

*L'épandage de déchets et lisiers ne provenant pas de la ferme et de boues ménagères ou industrielles, quel que soit leur conditionnement, devra faire l'objet d'une information du bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et sera réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.*

#### 9) Bois – Emondes

Les preneurs devront couper les buissons, émonder les haies et les têtards, notamment en respectant les règles imposées pour le surplomb des réseaux aériens, et profiteront de la totalité des produits de ces coupes, le tout en se conformant aux usages locaux.

Lors de chaque coupe de bois taillis, les preneurs devront laisser les jeunes arbres bien venant propres à devenir futaies, en densité normale eu égard à la nature des terres.

Les preneurs auront droit aux émondes au cours de leur jouissance, en aucun cas ils ne devront mutiler les arbres et les plants.

Le bailleur aura seul le droit de faire abattre en saison convenable au cours du bail, tels arbres et futaie (non fruitiers) que bon lui semble, en ce compris, noyers, châtaigniers, cerisiers et cormiers, qui ne seront plus en rapport, ainsi que tous les têtards qui viendraient à périr sans que les preneurs puissent prétendre à une diminution du fermage. Ces derniers devront accepter toutes replantations d'arbres qu'il plaira au bailleur de faire sur les biens loués, en cas de plantations nouvelles, celles-ci devront être faites avec l'accord des preneurs, dans ces deux cas la protection des plants incombera au bailleur.

Le bailleur est responsable du débardage des troncs et des branches qui devra être fait en temps et saison convenables, de façon à ne pas occasionner de dégâts aux terres et prairies. En cas de dégâts, le bailleur indemniserà les preneurs.

#### 10) Talus – Fossés – Haies – Clôtures

Les preneurs maintiendront les talus limitrophes des voisins en bon état contre l'incursion des bestiaux. Il en sera de même pour les clôtures.

Les preneurs devront entretenir les fossés en procédant au faucardage et au relèvement des pas et éboulements, notamment dans les régions de marais.

Les haies devront être préservées et entretenues, sauf application de l'article 4.8 et en tenant compte, le cas échéant, des dispositions de la loi du 26 juillet 1996 en son article 65.

#### 11) Fumiers

Tous les fumiers issus des pailles des biens loués devront être employés à la fumure de la ferme dans la mesure où cela est compatible avec la réglementation et les engagements du preneur validés par l'administration.

#### 12) Pailles et foins

La récolte de la dernière année de jouissance appartiendra aux preneurs, déduction faite de la partie à laisser en essouchement, d'après l'état des lieux. De même le bailleur aura la faculté de retenir tout ou partie de leur excédent sur estimation.

#### 13) Chasse

##### 131 – 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 ou le céderait sans limitation.

##### 132 – Droit de chasser

Les preneurs auront eux-mêmes le droit de chasser sur les biens loués. Ce droit leur est strictement personnel, ils ne peuvent ni le donner, ni le céder.

#### 14) Courtoisies

##### Récolte en terre

La récolte de maïs, tournesol et des graines appartenant au preneur sortant doit être effectuée à maturité, éventuellement après la date de sortie.

##### Semis

Les preneurs devront laisser leurs successeurs semer gratuitement des graines fourragères en temps opportun.

##### Stockage de fourrages

Les preneurs devront donner gratuitement à leurs successeurs des emplacements pour entasser leurs pailles, foins et fumiers, au cours des derniers mois de jouissance.

### 5. CESSION ET SOUS-LOCATION

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 va de même des sous-locations dont les seules prévues à l'article L 411-35 du Code Rural sont celles effectuées pour un usage de vacances ou de loisirs et pour une durée inférieure à trois mois consécutifs.

Les preneurs seront également autorisés, dans les conditions prévues à l'article L 411-39 du Code Rural, à effectuer certains échanges de jouissance.

### 6. AMELIORTION PAR LES PRENEURS

Les preneurs pourront effectuer des améliorations sur le fonds loué. Ils auront droit, éventuellement, dans ce cas, à leur sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément aux dispositions des articles L 411-69 et L 411-73 du Code Rural.

De même, en cas de dégradation des biens loués, il sera fait application des dispositions des articles L 411-53 et L 411-72.

L'état des lieux de sortie ou, à défaut, une expertise, permettra de déterminer les conditions d'attribution des indemnités.

## 7. FERMAGE

En application des dispositions de l'article L 411-11 du Code Rural, le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- un fermage annuel des bâtiments d'habitation, représenté par la valeur en espèces de....., pour une valeur moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction de....., <sup>ème</sup> trimestre.....,

- un fermage annuel des terres et bâtiments d'exploitation, représenté par la valeur en espèces de....., pour une valeur de l'indice départemental des fermages de.....

Le fermage sera payable ainsi que les preneurs s'y obligent, le.....de chaque année, ou les.....de chaque année par moitié ou dès la parution officielle des indices correspondants, si cette parution est postérieure à cette date.

Toutefois, après échéance du fermage et suite à un accord entre les parties, le bailleur pourra obtenir en temps voulu un acompte au moins égal au montant des impôts fonciers permettant ainsi le règlement avant l'expiration du délai fixé par la Direction des Impôts.

## 8. MAJORATION POUR INVESTISSEMENTS

Lorsque le bailleur a effectué, en accord avec les preneurs, des investissements dépassant ses obligations légales, le montant du fermage est, soit majoré, soit augmenté, d'une rente en espèces au plus égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie (CODEVI) tel que prévu à l'article R 411-8 du Code Rural ou à tout autre taux qui y serait substitué.

Si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une association foncière, sauf accord particulier, la taxe demandée par l'association foncière est répartie par moitié entre bailleur et preneurs pendant la durée du bail en cours.

Les investissements visés aux deux alinéas ci-dessus seront pris en considération dans le calcul du nouveau prix du bail lors de son renouvellement ou d'une révision.

## 9. IMPOTS ET TAXES

Les preneurs remboursent au bailleur 50% de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture et, sauf accord particulier, 20% de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties ainsi que la quote-part des frais de gestion de la fiscalité locale y afférents.

De même, les preneurs rembourseront au bailleur le montant des taxes d'enlèvement des ordures ménagères (article 23 de la loi du 6 juillet 1989) relatives aux bâtiments compris dans le bail.

## 10. DECLARATIONS

### Cumuls

Les preneurs doivent informer le bailleur de leur situation d'exploitation. En cours de bail, les preneurs doivent informer le bailleur des bâtiments de tout changement intervenu. L'inexécution de ces obligations peut entraîner la résiliation du bail, éventuellement avec dommages et intérêts.