

**MODELE DE BAIL A FERME SOUS-SEING PRIVE**

Entre les Soussignés :

Monsieur . . . . . et Madame née . . . . . ,  
son épouse, demeurant à . . . . . , désignés ci-  
dessous par le terme « bailleur »,  
d'une part,

et,  
Monsieur . . . . . et Madame née . . . . . ,  
son épouse, demeurant à . . . . . , désignés ci-  
dessous par le terme « preneur »,  
d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**ART 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX**

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur qui accepte les biens énumérés ci-dessous et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'une ou l'autre des parties.

La ferme dite . . . . . , comprenant la ou les parcelles, sises sur la Commune de . . . . . , d'une contenance totale de . . . . . ha . . . . . a . . . . . ca, se compose :

1° - de terres labourables et de prairies cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Contenance	Nat	CL
TOTAL					

2° - des bâtiments suivants : . . . . .  
. . . . .  
. . . . .  
. . . . .  
. . . . .

**ART 2 - ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il le trouvera à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant ou suivant l'entrée en jouissance. Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement cet état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

**ART 3 - DURÉE DU BAIL**

Ce bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives, sous réserve des conditions de résiliation et de reprise prévues par la loi.

La période de jouissance commencera le . . . . . , et prendra fin le . . . . .  
. . . . . Ce bail pourra être renouvelé par tacite reconduction.

#### **ART 4 - CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Le preneur déclare faire son affaire de toute déclaration ou demande d'autorisation prévue conformément à l'article L. 311-11 du Code Rural ; il déclare en outre exploiter une surface totale de . . . . . ha.

#### **ART 5 - USAGE DES BIENS LOUÉS**

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

#### **ART 6 - EMPIÈTEMENTS - USURPATIONS**

Le bailleur s'oblige à assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail. Le preneur veillera à ce qu'il ne soit commis aucun abus, dégât; dégradation ni usurpation ou empiètement quelconque, et devra prévenir le bailleur dans les délais légaux pour qu'il puisse s'en défendre (art 1768 du Code Civil).

#### **ART 7 - ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET MISE AUX NORMES**

Le preneur assurera les réparations locatives ou de menu entretien. Les grosses réparations et les réparations d'entretien sont à la charge exclusive du bailleur.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifiera au bailleur la proposition de réaliser les travaux. Le bailleur peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le preneur. En cas de refus du bailleur ou s'il ne répond pas dans les 2 mois de la notification ou s'il ne respecte pas son engagement, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux. L'indemnité en fin de bail sera calculée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural. Le preneur, sauf accord du bailleur, n'aura pas la possibilité de stocker des denrées dans les greniers des maisons d'habitation (Arrêté préfectoral n° 36-91-E-3767 DDAF 294).

#### **ART 8 - CHANGEMENT DES BIENS LOUÉS**

Le preneur ne pourra faire, sans le consentement écrit du bailleur, aucun changement dans les biens loués, sauf application des articles L. 411-28, L. 411-29, L. 411-71 et L. 411-73 du Code Rural.

#### **ART 9 - FUMIERS ET BOUES**

Tous les fumiers produits sur l'exploitation devront être consommés sur l'exploitation dans la limite de la réglementation en vigueur en terme d'épandage. Le supplément éventuel pourra être commercialisé. L'épandage de boues en provenance de stations d'épuration urbaines ou industrielles ne constitue pas un moyen cultural prévu au présent contrat de bail dans l'esprit de l'article L. 411-29 du Code Rural. En conséquence, l'épandage de boues conforme aux normes en vigueur ne constitue pas un motif de résiliation du bail (article L. 411-27).

#### **ART 10 - MONTANT DU FERMAGE**

En application de l'art. L 411-11 du Code rural et de l'arrêté préfectoral de M. le Préfet du département de \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ et n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_, le fermage est fixé de la manière suivante :

##### **1. Pour les bâtiments d'habitation :**

A la somme de . . . . . €, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, le dernier indice connu étant de \_\_\_\_,\_\_ au \_\_ trimestre \_\_.

##### **2. Pour les bâtiments d'exploitation et les terres :**

A la somme de . . . . . €/ha, soit au total . . . . . € pour les terres,  
A la somme de . . . . . €, pour les bâtiments d'exploitation,  
soit un montant total de . . . . . € pour les terres et les bâtiments d'exploitation, actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages, l'indice de référence étant de \_\_\_\_ au \_\_\_\_\_.

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur le . . . . . de chaque année, le premier paiement devant être effectué le . . . . ., pour un montant total de . . . . .€.

**ART 11 - IMPÔTS ET ASSURANCES**

Le preneur acquittera exactement tous impôts personnels, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En application des articles L 415-3 et L 514-1 du Code rural, et sauf accord particulier, le preneur remboursera au bailleur la part de la taxe pour Chambre d'Agriculture (1/2) et la part d'impôt foncier bâti et non bâti à sa charge (1/5<sup>ème</sup>), ainsi que les frais de gestion de la fiscalité locale.

Les parties justifieront de toute assurance de risque du ressort de leur responsabilité.

**ART 12 - CESSIION ET SOUS-LOCATION - ECHANGE DE PARCELLES**

Il est absolument interdit au preneur de céder ou de sous-louer tout ou partie de la présente location sans l'autorisation expresse du bailleur. Il pourra toutefois, pendant la durée du bail, effectuer des échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ces échanges seront soumis à l'agrément préalable du bailleur.

**ART 13 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Le bail est renouvelable par tacite reconduction aux clauses et conditions initiales, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par exploit d'huissier dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Le bailleur, à l'expiration du bail, peut exercer son droit de reprise conformément aux articles L. 411-57, L. 411-58, L. 411-62, L. 411-64 et L. 411-67.

**ART 14 - DROIT DE CHASSER**

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.

Le preneur, à l'exclusion de toute autre personne y compris les membres de sa famille, aura le droit de chasser sur les fonds loués, conformément aux articles L 415-7 du Code rural. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles R 415-1 et suivants du Code rural.

**ART 15 - CLAUSES GÉNÉRALES**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans ce contrat, les parties s'en réfèrent au contrat type de bail à ferme du département, aux usages locaux et à la législation en vigueur.

**ART 16 - ENREGISTREMENT**

Les parties requièrent l'enregistrement, le fermage annuel étant évalué à . . . . . €<sup>(1)</sup>.  
Les parties ne requièrent pas l'enregistrement<sup>(1)</sup>.

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

Fait en . . . . exemplaires,

A . . . . . Le . . . . .

(Signature des Bailleur et Preneur)  
précédée de la mention "Lu et Approuvé"

(1) Rayer la mention inutile