

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

ART 4 - CONTROLE 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 LOUES

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 - EMPIETEMENTS - 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 BATIMENTS 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 LOUES

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 – RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT

En application de l'art. L 125-5 du code de l'environnement, le preneur est informé des risques sismiques ou autres encourus par les biens (voir annexe d'information ci-jointe).

ART 11 - 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 l'Indre n° 91-E 2767 DDAF/394 du 18 novembre 1991 et n° 95-E DDAF/2188 du 24 octobre 1995, 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 20__.

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 1^{er} octobre 20__.

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 12 - IMPOTS 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^{ème}), ainsi que les frais de gestion de la fiscalité locale.

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

ART 13 - CESSION 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 14 - RENOUELEMENT 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 15 - 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 16 - CLAUSES GENERALES

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 17 - ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement, le fermage annuel étant évalué à € ⁽¹⁾.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement ⁽¹⁾.

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