

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL n° 508/95/DDAF  
MODIFIE PAR L'ARRETE n° 462/96/DDAF

Entre les soussignés :

BAILLEURS :

M. .... (prénoms, nom, profession)

demeurant à .....

d'une part

PRENEURS :

et M. .... (prénoms, nom, profession)

et Mme ..... (prénoms, nom, profession)

son épouse, demeurant ensemble à .....

d'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

M. .... par ces présentes, donne à bail à ferme à M. et

Mme .....

qui acceptent solidairement entre eux les immeubles dont la désignation suit :

ETAT DES LIEUX

Il est convenu, en conformité avec l'article L 411-4 du Code Rural que les parties font dresser contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois

suivant celle-ci, un état des lieux qui constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres, des clôtures et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années (en excluant les années de jachère).

### DUREE DU BAIL

Le présent bail est fait et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 11 novembre ou le .....(1) et se termineront à pareille date de l'année, soit le ....., mais le fermier sortant devra souffrir les ensemencements par le nouveau preneur à partir du défruitement de l'année précédant la date d'expiration de son bail.

A défaut de congé donné par exploit d'huissier par l'une ou l'autre des parties dans un délai d'au moins 18 mois avant l'échéance du bail, le bail est renouvelé aux conditions du précédent.

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et à accomplir, savoir :

#### JOUISSANCE

Le preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds. Il est tenu également de le garnir de bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, de le cultiver en bon père de famille et d'utiliser le bien loué à l'usage auquel il est destiné.

#### ECHANGE

Il peut effectuer tous les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation conformément aux dispositions de l'article L 411-39 du Code Rural dans la limite maximale de 50 % du fonds loué.

#### AMELIORATION DES CONDITIONS D'EXPLOITATION

Il peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre après accord du propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 411-29 du Code Rural.

Les preneurs entretiendront en bon état toutes les clôtures naturelles ou artificielles. Dans le cas de majoration du fermage pour présence de clôture, le bailleur fournira le matériel d'entretien. Les preneurs tailleront et échenilleront les haies en temps et saisons convenables.

Ils devront entretenir les chemins de la ferme en bon état de viabilité.

Ils feront en temps et saisons convenables, tous les fossés, saignées et rigoles nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et des prés de la ferme.

### CESSION ET SOUS-LOCATION

Toute cession de bail est interdite sauf si la cession est faite avec l'agrément du bailleur au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou du conjoint participant aux

travaux. Toutefois, en cas de refus du bailleur, le preneur peut solliciter l'autorisation auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Toute sous-location est interdite sauf pour certains bâtiments à usage de vacances ou de loisirs, avec l'accord du bailleur, dans les conditions fixées par l'article L 411-35, alinéa 3 du Code Rural.

#### Apport :

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'accord personnel du bailleur.

#### Mise à disposition :

Toutefois, en application de l'article L 411-37 du Code Rural relatif aux sociétés, le preneur à ferme qui adhère à une société peut faire exploiter par celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail dont il est titulaire : il en avise alors par lettre recommandée avec accusé de réception le propriétaire.

### INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui, par son travail ou par ses investissements a apporté des améliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur. Celle-ci est fixée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L 411-71 du Code Rural.

### ENTRETIEN ET REPARATIONS

Seules les réparations locatives de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

Le preneur souffrira que le bailleur fasse faire toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires au bâtiment du domaine affermé, quelle qu'en soit la durée.

### DISPOSITIONS DIVERSES

Le paiement de primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et de l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le preneur est tenu d'assurer les risques locatifs.

Les charges de consommation d'eau potable issue d'un réseau d'eau public sont à la charge du preneur.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur 1/5ème du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale.

La taxe d'association foncière en cas de remembrement sera supportée par moitié entre le bailleur et le preneur.

Conformément à l'article L 514-1 du Code Rural, le montant des taxes que les Chambres d'Agriculture sont autorisées à percevoir est remboursé pour moitié au propriétaire par le(s) preneur(s).

## CONTROLE DES STRUCTURES

Le présent bail n'aura de valeur que si le preneur a satisfait préalablement aux obligations en matière de contrôle des structures agricoles (article L 331-1 à L 331-15 du Code Rural).

Conformément à l'article L 331-11 du Code Rural, le preneur déclare exploiter :

- à titre individuel (1)
- dans le cadre d'une société (1)

## PRIX DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel d'une valeur exprimée en monnaie, en fonction du potentiel de production et de la commodité de travail de la parcelle, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur. Les preneurs s'obligent à payer le montant convenu au bailleur ou par lui à son mandataire dans le mois qui suit l'échéance, à savoir pour la première fois le .....

Le loyer sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice des fermages déterminée conformément à l'article L 411-11 du Code Rural.

Les preneurs ne pourront réclamer aucune diminution de fermage pour cause de cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Cette clause ne s'entend pas pour des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de guerre ou une inondation auquel le pays n'est pas ordinairement sujet.

## ENREGISTREMENT

Les bailleurs ou à défaut les preneurs feront procéder à l'enregistrement du présent bail.

A ....., le .....

Signature des preneurs,

Signature des preneurs,

(1) Rayer la mention inutile

Vu pour être annexé à mon arrêté  
EPINAL, le...**10 OCT**... 1996

Pour LE PREFET,  
~~Le Secrétaire Général,~~

R. LE MÉHAUTÉ