

ANNEXE 2 : CONTRAT DE BAIL A FERME

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), les contrats de baux ruraux doivent être écrits. À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par ce contrat type.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. :

demeurant :

commune de :

BAILLEUR d'une part,

et

M. :

demeurant :

commune de :

PRENEUR d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1 – DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur déclare consentir au preneur un bail à ferme sur les biens dénommés ci-dessous, se composant comme suit :

❶ UNE MAISON D'HABITATION

située à :

d'une superficie de m² habitables, comprenant :

cuisine salle à manger chambre(s) à coucher salle(s) de bain wc

avec toutes ses aisances et dépendances dont le preneur connaît les limites et l'étendue.

Le bailleur devra produire au preneur :

- le diagnostic de performance énergétique
- le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

❷ UN ENSEMBLE DE BATIMENTS D'EXPLOITATION

Description sommaire du bâtiment (signaler les aménagements)	Commune de situation	Superficie	Destination

3 – DUREE – RENOUVELLEMENT - RESILIATION

❶ DUREE DU BAIL régie par l'article L 411-5(*)

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans, à compter du pour expirer le

❷ RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par l'une ou l'autre des parties, dix-huit (18) mois au moins avant l'expiration du bail ; il sera donné par le bailleur par acte extrajudiciaire dans les conditions fixées à l'article L 411-47(*) et par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

À défaut de congé, le bail est renouvelé tacitement pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent : toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même, ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé, dans les conditions fixées à l'article L 411-58 (*).

Toutefois le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession de bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

❸ RESILIATION DU BAIL

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Par le bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L411-31(*) et sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L411-32 et L411-34(*), le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1. Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;
2. des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
3. le non respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L411-27(*).

Les motifs sus-indiqués ne peuvent être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

1. Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35(*) ;
2. toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L411-38(*) ;
3. toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1(*) si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;

4. si le bailleur est une collectivité territoriale, le non respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L2411-10(*) du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1 et 2 ci-dessus, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

La résiliation peut intervenir dans les conditions fixées aux articles L 411-30, L 411-31, L 411-32, L 411-33 et L415-11(*) .

Par le preneur

Conformément à l'article L411-33(*), la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

1. incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
2. décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable(s) au travail de la ferme ;
3. acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
4. refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L331-1(*) et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L411-5(*), résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance.

Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L415-11(*). Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Décès du preneur

Conformément à l'article L 411-34(*), en cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou qui y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un de ses ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droits du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur

ne laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

4- ENTRETIEN

Le preneur s'engage à exploiter les biens loués conformément aux usages locaux en se consacrant personnellement à l'exploitation des biens. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu dans le délai prescrit par les dispositions de l'article 1768 du Code Civil, sous peine de dommages et intérêts.

Si le présent contrat porte sur la location d'une habitation, le preneur pourra occuper une autre habitation que celle présentement louée, à la condition qu'elle soit suffisamment proche pour ne pas compromettre la bonne exploitation de la ferme, et que l'habitation louée soit entretenue en bon état pour lui conserver sa destination.

Le preneur s'engage à faire usage des bâtiments en respectant leur destination agricole.

L'apport des cheptels vif et mort incombe intégralement au fermier.

Conformément aux termes de l'article L 415-4(*), seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure, sont à la charge du preneur.

Le bailleur aura à sa charge exclusive les grosses réparations.

Le preneur désirant réaliser des travaux sur le fonds loué doit se référer à la réglementation départementale qui arrête la liste des travaux qui ne nécessitent pas l'accord préalable du propriétaire et à l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur exploitera personnellement selon les usages agricoles locaux. Il ensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera en bon état de productivité à sa sortie.

Au moment de la sortie, le preneur devra laisser sur la propriété autant de paille et de fourrage, de fumier et de terres ensemencées qu'il en a trouvés à son entrée, selon les indications consignées dans l'état des lieux.

Le fermier sortant, en accord avec le bailleur, récoltera à leurs saisons les productions ensemencées par lui.

❶ TRAVAUX SUR LE FONCIER

Conformément aux dispositions de l'article L411-28(*), pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, 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. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Selon les termes de l'article L 411-29(*), le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération par lettre recommandée avec avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Ce dernier peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été notifiée ou si le

tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Les opérations décrites aux deux paragraphes ci-dessus pourront être réalisées sous réserve d'avoir par ailleurs obtenu les autorisations administratives requises le cas échéant.

❷ CLOTURES

En cas d'achat de la clôture des pâtures par le preneur, à l'entrée en jouissance, ce dernier est censé avoir loué un immeuble non clos.

Lorsque cette clôture est la propriété du bailleur, à l'entrée en jouissance, ce dernier devra fournir, pour entretien, fils de fer neufs et piquets que le preneur mettra en place sans indemnité. En cas de remplacement total ou partiel de la clôture après usure normale, la charge des fournitures incombera au bailleur et le preneur prendra en charge les travaux.

En cas de location d'une surface clôturée, l'état des clôtures devra être mentionné dans l'état des lieux.

❸ HAIES - FOSSES - DIVERS

Le preneur devra entretenir les chemins privés de la ferme en bon état de viabilité et tailler les haies en temps et saisons convenables selon les usages locaux.

Il maintiendra en l'état, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des prés et des terres de la ferme. Il assurera également le bon fonctionnement des drainages, curera les regards et têtes de collecteurs, coupera les joncs et les arbres distants de moins de cinq mètres des drains.

Le preneur disposera des produits de l'élagage des arbres et du nettoyage des haies sans autorisation spéciale de la part du bailleur. Il ne pourra toutefois disposer librement du bois de chauffage sans autorisation du bailleur.

Pour les arbres ayant une valeur particulière (arbres de hauts jets, fruitiers), le preneur ne pourra pas les couper sans autorisation du bailleur.

Sauf convention particulière, les fruits produits sur les biens loués appartiendront au preneur.

5 – CESSION, SOUS-LOCATION, MISE A DISPOSITION DU BAIL

❶ CESSION

Sous-réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, peut associer à son bail en qualité de co-preneur son conjoint, ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

❷ SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire.

3 MISE A DISPOSITION

Conformément à l'article L411-38(*), le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Le preneur peut, conformément aux dispositions de l'article L 411-37(*), mettre son bail à disposition d'une société pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il est titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'avis adressé au bailleur mentionne :

- le nom de la société,
- le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée
- les parcelles que le preneur met à sa disposition

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les co-associés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

6 – INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, 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 conformément aux dispositions des articles L 411-69(*) et suivants et à l'arrêté préfectoral en cours fixant les tables d'amortissement en la matière. Le preneur devra prouver l'existence de ces améliorations par tous moyens. L'état des lieux servira de référence pour déterminer la valeur des améliorations.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier de charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L411-71 et L411-73(*). Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

7 – PRIX DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé de la manière suivante :

Une somme annuelle de :

..... €/ha pour les propriétés non bâties et
..... €/m² pour les bâtiments d'exploitation
payable au plus tard à terme échu

Une somme annuelle de :

..... €/m² pour les bâtiments d'habitation payable mensuellement à terme échu.

Conformément à l'article L411-12(*), le prix du bail est payable en espèces. Cette règle s'applique aux baux en cours et aux baux nouveaux.

Le prix du fermage est indexé :

- pour les propriétés non bâties et les bâtiments d'exploitation selon un indice national publié chaque année par arrêté ministériel. Quelle que soit la date du bail, l'indice auquel il convient de se référer, est celui en vigueur au moment de l'échéance
- pour les bâtiments d'habitation, selon l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE. L'indice de base étant celui en date du

8 – ASSURANCES, IMPOTS, TAXES D'ASSOCIATIONS FONCIERES OU SYNDICALES

❶ ASSURANCES

Conformément aux termes de l'article L415-3(*), le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété ainsi louée, ainsi que la récolte en fourrage qui proviendra des terres affermées.

Il devra également avoir une police couvrant son risque locatif. Le preneur paiera ses cotisations personnelles et mobilières.

❷ IMPOTS ET TAXES

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux seront supportées par le preneur. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction 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 et la taxe intercommunale recouvrée par les regroupements de communes. À défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée au 1/5^{ème}.

Toutefois, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B bis du Code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au preneur, en application de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime ;

En outre le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié de la taxe perçue par la chambre d'agriculture ainsi que la quote part des frais de rôle.

Conformément aux dispositions de l'article R411-9(*), lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

9 – DROIT DE CHASSER

Conformément aux termes de l'article L415-7(*), le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. Ce droit n'est pas cessible. Il est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementations concernant la chasse. Il ne peut être exercé dans les réserves cynégétiques autorisées par le Ministère chargé de l'Agriculture. Le preneur qui ne désire pas exercer le droit de chasser sur le fonds loué, doit le faire connaître au bailleur avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le droit de chasser ne porte pas sur le gibier d'élevage. Dans le cas où le détenteur du droit de chasse s'impose des restrictions, elles s'imposent au preneur sauf décision contraire du tribunal paritaire des baux ruraux.

Conformément aux termes de l'article D415-6(*), le bailleur ne peut réclamer au preneur aucune majoration du prix du bail en raison de l'exercice par le preneur du droit de chasser.

Si le droit de chasse est concédé au preneur par le bailleur, les parties s'engagent à fixer le montant et les modalités de paiement de la location de la chasse de manière à éviter toute confusion avec le bail rural.

10 – FRAIS DE BAIL

Les frais de ce bail sont supportés par moitié par chacune des parties contractantes.

11 – CLAUSES PARTICULIERES

(à détailler par les deux parties)

Fait en deux exemplaires à, le

Signature du propriétaire et bailleur usufruitier
preneur,

Signature du fermier ou

(*) CRPM : Code rural et de la pêche maritime

IMPORTANT :

- il est conseillé de procéder à l'enregistrement du bail auprès du service Enregistrement des baux ruraux à la Cité administrative
- chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »
- la signature de tous les propriétaires (ou co-propriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable

Exemplaire du bailleur

Exemplaire du preneur