

Annexe 10

Exemple de bail rural type**BAIL RURAL TYPE**

PRÉAMBULE

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 (....) les baux conclus verbalement (....) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

BAIL À FERMEENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieurné leà
 - Madamenée le
 à, mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial
 dedemeurant à
 agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer
 la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de
 bailleurs pacés, mariés ou multiples
 OU
 Société :;
 Siège social :
 ci-après désignés « **Le Bailleur** »,

ET

- Monsieurné leà
 - Madamenée le
 à, mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial
 de preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre
 eux, demeurant à
 OU
 Société :;
 Siège social :
 ci-après désignés « **Le Preneur** »,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

Article 2. Désignation cadastrale

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Soit une contenance totale dehaaca, avec toutes leurs dépendances. Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature

La propriété se compose également de :

- Bâtiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif)

.....
 - Une maison d'habitation (situation et descriptif) :.....

.....
 Étant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants :

Article 3 : État des lieux (L. 411-4 du CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter de la date de réception du courrier recommandé, d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

À l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement le qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.
(rayer la phrase inutile)

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir lepour se terminer le
(L. 411.5 du CRPM).

Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L. 411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance (L. 411-6 du CRPM).

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L. 411-47 du CRPM).

À peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L. 411.53, L. 411-31, L. 411-57 et suivants). Si le Preneur entend

contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L. 411-54 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L. 411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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.

Article 6. Transmission du bail

- Cession et sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 du CRPM.

- Mise à disposition

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L. 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L. 323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L. 411-38 du CRPM).

- Décès du Preneur (L. 411-34 du CRPM)

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

Article 7 : Prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation :

À la somme annuelle deeuros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail :
annuellement / semestriellement / trimestriellement / mensuellement.

- Pour la maison d'habitation :

À la somme mensuelle deeuros, actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral. L'indice de l'année de signature du bail est :

.....

Article 8 : Charges et conditions

8.1. Jouissance et exploitation

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des bien loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L. 411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (Articles 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail (L. 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L. 411-28 du CRPM).

8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L. 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire des baux ruraux.

8.4. Réparations

Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

8.5. Assurances

En application de l'article L. 415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur. Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes. Dans le cas où un bien inclus dans un bail est détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L. 411-30 du CRPM.

8.6. Taxes et impôts

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués. À défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L. 415-3 du CRPM).

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L. 514-1 du CRPM).

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

8.7. Prestations sociales agricoles

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

8.8. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L. 415-7 du CRPM).

8.9. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

8.11. Dispositions particulières et réserves

.....

Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L. 415-2 du CRPM).

Article 10 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail ou ses investissements, a apporté des améliorations au fonds loué constatées par état des lieux, a droit à l'expiration du bail à une indemnité. Elle est due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L. 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L. 411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L. 411-72 du CRPM).

Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :ha en qualité de locataire,ha en qualité de propriétaire,ha membre d'une société exploitante dans laquelle il participe aux travaux de façon effective et permanente.

En application de l'article L. 331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il est soumis au contrôle des structures / il n'est pas soumis au contrôle des structures

(rayer la mention inutile)

S'il est soumis au contrôle des structures :

- L'autorisation a été accordée,
- l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.

(rayer la mention inutile)

Fait à, le

Le(s) Bailleur(s) Le(s) Preneur(s)
agissant en qualité de propriétaire / d'usufruitier / de nu-propriétaire