

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

1° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame :
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à
ou Société (dénomination et siège)
N° SIRET :**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieurpropriétaire (s),
demeurant à :, marié(s) sous le régime :
.....

dénommé (s) dans le présent contrat **« LE(S) BAILLEUR(S) »**

2° Monsieur : (1).....
ou Monsieur et Madame :
ou Madame née le.....**à**.....
Domicilié à
ou Société (dénomination et siège)
N° SIRET :**Capital social**.....

légalement représenté(e)(s) par son gérant Madame ou Monsieur, demeurant
à :, marié(s) sous le régime :

dénommé(s) dans le présent contrat **« LE(S) PRENEUR(S) »**

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

M. ou Mme ou la Société (1).....
donne bail à ferme à M. ou Mme ou la Société (1)
.....
.....
.....

qui accepte l’exploitation agricole située sur la ou les communes de :
.....

..... et désignée ci-après :

1°) contenance :

	<u>nature de culture</u>	<u>Commune</u>	<u>références cadastrales et superficie</u>	<u>État du parcellaire*</u>	<u>Notation*</u>	<u>Catégorie*</u>
Bâtiments d'habitation :						
Bâtiments d'exploitation :						
Terrains (vignes, champs)						

(*) Tableau de notation en annexe – arrêté du 19 janvier 2009

Dans le cas où des parcelles incultes sont incluses dans le bail, il est bien précisé que les parcelles (réf. Cadastrales) :

.....sont incultes et pourront, de ce fait, bénéficier des dispositions de l'article L-411-77 (« l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, friche ou en mauvais état de culture » peut être fixée à forfait, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail).

Le montant du fermage sera établi en fonction des parcelles réellement exploitées (à savoir le parcellaire repris ci-dessus déduit des bandes tampons.

Le montant du fermage sera établi en fonction des parcelles réellement exploitées. A savoir le parcellaire repris ci-dessus déduit des bandes tampons.

2°) coopératives : mise à disposition des parts :

Pour les baux portant sur des cultures viticoles et sauf convention contraire, les parts de la cave coopérative et des distilleries coopérativespossédées par le bailleur sont mis à la disposition du preneur pour toute la durée du bail.

Dans le cas où la capacité représentée par ces parts ne serait pas suffisante, à la signature du bail, pour loger la totalité de la récolte de l'exploitation, objet du bail, le bailleur prendra en charge les prises de participation complémentaires, à défaut, il sera tenu compte de l'insuffisance des bâtiments selon les dispositions de l'article 8 c de l'arrêté préfectoral n° 2005-I-665 du 24 mars 2005 portant fixation des loyers des bâtiments d'habitation et des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation y afférent.

ARTICLE 3 : DURÉE DU BAIL

1°) durée légale :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le(jour, mois et année en chiffres) pour finir le (jour, mois et année en chiffres).

Dans le cas où l'exploitation, objet du bail, présente à l'entrée dans les lieux une superficie, en vignes ou vergers à replanter, supérieure à 16 % de la surface agricole utile en vignes ou vergers et que le preneur s'engage à en assurer la replantation à ses frais, la durée initiale du bail pourra être portée à 15 ans et devra être rédigé sous la forme authentique.

2°) renouvellement et reprise :

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par période de 9 ans, sous réserve des dispositions des articles du Code Rural concernant le renouvellement, la résiliation du bail et la reprise des lieux pour exploitation personnelle ou par des bénéficiaires énoncés par l'article L-411-58 et suivants dudit Code.

Ces dispositions stipulent notamment la faculté pour le bailleur, en cas de renouvellement du présent bail, lors de l'expiration de sa durée, d'introduire une clause permettant l'exercice de la reprise du fonds loué à l'expiration de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

En cas de mutation du fonds effectuée par le bailleur au profit d'un ou plusieurs descendants, ceux-ci ont le droit d'exercer la reprise du fonds loué à leur profit ou au profit de l'un d'entre eux, dans les conditions fixées à l'article L-411-58 du Code Rural.

S'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé, au nom du propriétaire mineur ou d'un copropriétaire mineur, celui-ci a la possibilité de reprendre le fonds à compter de sa majorité, à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail, dans les conditions fixées aux trois alinéas précédents, doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L-411-47 et suivants du Code Rural.

Lorsque des époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut, sans le consentement express du conjoint, accepter la résiliation, céder le bail, ou s'obliger à ne pas en demander le renouvellement.

Le preneur pourra céder, avec le consentement du bailleur ou à défaut du Tribunal Paritaire, le bénéfice du présent bail à un de ses enfants majeurs ou émancipés.

3°) conversion et transformation :

Le présent bail peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

Lorsque cette conversion n'implique aucune autre modification des conditions du bail que l'allongement de sa durée, et que le bailleur s'engage à ne demander aucune majoration du prix du bail en fonction de celle-ci, le refus du preneur le prive du bénéfice des dispositions de l'article L411-35 (relatives à la possibilité de céder son bail à un descendant et de sous-louer des bâtiments) et de l'article L411-46 (prétendre au renouvellement dudit bail) du code rural et de la pêche maritime.

Nonobstant les dispositions de l'article L411-14 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L411-13.

ARTICLE 4 : CONTRÔLES DES STRUCTURES

M. ou Mme ou la Société (1).

.....
déclare, connaître les dispositions des articles L 331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime relatives au contrôle des structures régional.

A cet effet, le preneur déclare en application des dispositions de l'article L 331-6 du même code et sous les sanctions par elles édictées :

- N'exploiter à aucun titre, notamment comme propriétaire, fermier ou métayer, une autre exploitation agricole (1) ;

-
ou exploiter à titre deun bien agricole ou des biens agricoles sis à
et comprenant (nature et superficie) (1) :

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux tant bâtis que non bâtis, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet. (1)

Conformément aux dispositions de l'article L-411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; cette dernière dispose de deux mois à compter de la notification, pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter ; passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. (1)

(l'état des lieux a pour objet de déterminer au terme du bail les éventuelles améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état et le degré d'entretien des terres et des plantations, ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années).

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en « état moyen d'exploitation ».

ARTICLES 6 : CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté aux clauses et conditions suivantes, que le preneur et le bailleur s'engagent à accomplir et respecter.

1°) Usage :

Le preneur jouira des lieux raisonnablement, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages, mettent à sa charge. Les parcelles exploitées en pleine propriété par le preneur ne devront pas être avantagées par rapport à celles prises à bail.

2°) Habitation :

Le preneur et le bailleur détermineront d'un commun accord si le preneur est tenu d'habiter les bâtiments de la propriété louée [*s'il n'y a pas d'habitation* : (1)].

3°) réparations locatives :

Le preneur exécutera, dès qu'elles seront nécessaires, les réparations locatives ou de menu entretien mises à sa charge par l'article L415-4 du code rural.

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins et sentiers d'exploitation, ainsi que les sols et cours. Il procédera au nettoyage des fossés et drainages, dégagera les haies, et élaguera les arbres et arbustes gênants.

Le preneur s'engage à informer le bailleur dès lors que de grosses réparations sont nécessaires afin que le bailleur puisse procéder aux travaux. En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation et, en application de l'article L411-30 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance. Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur conformément au dit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime, en respectant les quantités arrêtées par le barème préfectoral. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire saisi par la partie la plus diligente. Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L411-68 et L411-69 du code rural et de la pêche maritime.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur notifie 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 deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le preneur est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

4°) Information du bailleur :

Le preneur s'engage à signaler au bailleur, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations à effectuer et dont l'exécution est à la charge du bailleur. Il signalera également, sans délai, tous empiètements qui viendraient à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant lesdits biens.

(1) ne pas tenir compte de cette rubrique « habitation »

5°) échange de jouissance de parcelles :

Le preneur pourra, avec le consentement du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux, procéder à l'échange de jouissance de parcelles tel que prévu par l'article L411-39 du code rural et de la pêche maritime et seulement dans les limites prévues par ce texte.

6°) chasse :

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué.

Le preneur jouira concurremment, avec le bailleur, du droit de chasser sur les biens affermés, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX PLANTATIONS PÉRENNES

Renouvellement des plantations et plantations nouvelles

Au début du bail ou à l'occasion de chaque renouvellement du bail, il sera fait, entre les parties un état des parcelles à arracher ainsi que des plantations à effectuer en remplacement des précédentes, et ceci pour la durée du bail.

Sauf cas de force majeure, ni le bailleur ni le preneur, ne pourront s'opposer ensuite à l'exécution de ce calendrier qui devra également préciser les procédés techniques et la densité des replantations. Pour les baux en cours ou lorsque le programme de renouvellement sera inexistant, les décisions d'arrachage ou de replantation devront être prises d'un commun accord entre les parties.

La totalité des frais (plants, arrachage, drainage, défoncement, désinfection, préparation du sol à la plantation, paillage plastique, greffage, fumure, tuteurs, espaliers et fils de fer), de même que les frais de main d'œuvre pendant les trois premières années à partir de la plantation, seront à la charge du bailleur. Le preneur effectuera les plantations et leur donnera tous les soins pour les amener à production.

Les parties peuvent également convenir que les frais de renouvellement des plantations et des plantations nouvelles, tels qu'ils sont définis au 7-3 alinéa du présent article, sont pris en charge par le preneur ou répartis proportionnellement entre eux.

En fin de bail, le preneur sera indemnisé conformément à l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Les parties peuvent aussi convenir d'une répartition des frais de replantation en nature ou en espèces : les éventuelles primes de plantation ou de replantation seront réparties en fonction de la prise en charge, par chacun, des frais de plantation ou de replantation.

ARTICLE 8 : IMPÔTS ET ASSURANCES

1°) impôts :

Les impôts fonciers sont à la charge exclusive du bailleur. Toutefois, en application des articles L-415-3 et L-514-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'accord pris entre les parties, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions suivantes:

50 % de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture

20 % de la taxe foncière (département, commune, intercommunalité) des propriétés bâties et non bâties.

8 % du montant de l'impôt foncier remboursé au propriétaire, participation aux frais de rôles.

Les parties conviennent de rappeler ici que, conformément aux dispositions de l'article 13 -IV de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005, le montant de l'exonération de la taxe foncières sur les propriétés non bâties afférentes aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

A cet effet, lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliés par 1,25.

Le preneur devra payer régulièrement, à leur échéance, les impôts et taxes le concernant personnellement de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

2°) assurances :

L'assurance contre l'incendie des lieux affermés est à la charge du bailleur, mais le preneur devra assurer contre l'incendie à une compagnie solvable : son mobilier, le matériel de culture, les récoltes ainsi que les risques locatifs.

Le preneur devra également assurer, s'il y a lieu, la cuverie de la cave vinicole contre les risques de rupture.

ARTICLE 9 : AMÉLIORATIONS ET INDEMNISATION DU PRENEUR

Pour tous les travaux d'améliorations foncières et culturales, les parties s'en réfèrent aux dispositions des articles

L-411-69 à L-411-78 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail.

A défaut d'accord amiable, le preneur doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec accusé 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 des baux ruraux dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis du preneur.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formulée ou si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur (article L411-29 du code rural et de la pêche maritime).

En cas d'améliorations apportées par le preneur aux bâtiments, terres, plantations et cultures, l'indemnité qui sera due au dit preneur sera réglée conformément aux articles L-411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'amortissement prévue à l'article L-411-71 du code rural et de la pêche maritime, sont les suivantes en matière de plantation :

- Vignes : 25 ans
- Asperges : 7 ans
- Arbres fruitiers : A convenir entre les parties

Pour ce qui est des taux d'amortissement des bâtiments d'habitation, d'exploitation ou des ouvrages incorporés au sol, les parties appliqueront l'arrêté préfectoral n° 2003- I- 3738 du 23 octobre 2003.

ARTICLE 10 : MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'arrêté préfectoral n° du, fixant le loyer des bâtiments d'habitation des terres nues et des bâtiments d'exploitation, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel se décomposant ainsi :

1°) pour les bâtiments d'habitation :

La somme de€ actualisée chaque année à la date anniversaire des présentes en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.

L'indice du coût de la construction pris pour base pour la fixation du montant actuel du fermage est celui du trimestre de l'année, soit :

2°) pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation y afférent :

La somme de€ actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages constaté annuellement par arrêté préfectoral.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (1) à la signature du bail est égal à :

3°) pour les terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents :

Le prix du bail est payable soit en monnaie, soit en quantité de denrées, soit partie en monnaie et partie en quantités de denrées.

Fixation du loyer en monnaie (1)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant la somme de€, qui sera actualisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice des fermages, constatée annuellement par arrêté préfectoral.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (2) à la signature du bail est égal à :

Le preneur s'engage à payer au bailleur le prix du fermage, lede chaque année.

Le paiement du fermage s'effectuera au domicile du bailleur.

Fixation du loyer en quantité de denrées. (2)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le fermage annuel suivant :

-hectolitres de vin de table àdegrés
-hectolitres de vin de Pays
-hectolitres de vin de Cépage.....(*préciser la nature du cépage)
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin AOC.....(#préciser la nature de l'appellation)
-hectolitres de vin AOC.....
-hectolitres de vin AOC.....
-Kg d'olives de table
-Kg d'olives à huile
-Kg de pommes
-Kg de pêches

qui seront mis à la disposition du bailleur de, à la date dude chaque année pour un paiement en nature.

Toutefois, le prix de ce fermage pourra être calculé à partir des cours moyens des denrées fixés par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Fixation du loyer partie en quantité de denrées et partie en monnaie. (3)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le fermage annuel suivant :

a/ Quantité de denrées

-hectolitres de vin de table àdegrés
-hectolitres de vin de Pays
-hectolitres de vin de Cépage.....(*préciser la nature du cépage)
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin de Cépage.....
-hectolitres de vin AOC.....(#préciser la nature de l'appellation)
-hectolitres de vin AOC.....
-hectolitres de vin AOC.....
-Kg d'olives de table
-Kg d'olives à huile
-Kg de pommes

-.....Kg de pêches

qui seront mis à la disposition du bailleur à la cave de vinification de, à la date dude chaque année pour un paiement en nature.

Le nombre des hectolitres ci-dessus ne pourra être augmenté ou diminué qu'avec le consentement express du bailleur et du fermier.

Toutefois, le prix de ce fermage pourra être calculé à partir des cours moyens des denrées fixés par arrêté préfectoral après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

b/ Sommes en argent :

Et la somme de€, qui sera actualisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice des fermages, constatée annuellement par arrêté préfectoral.

L'indice de variation des fermages en zone viticole ou élevage (2) à la signature du bail est égal à :

Le non-paiement de deux termes du fermage permettra au bailleur, trois mois après un commandement resté infructueux, de poursuivre la résiliation du bail.

ARTICLE 11 : CLAUSE SUPPLÉTIVE

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en rapportent au Code Rural.

ARTICLE 12 : CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET ÉTAT DES RISQUES

Déclaration relative à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L125-5 III du code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu dans le département de l'Hérault le 9 janvier 2012.

La commune de, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté.

Les informations mises en disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la commune de..... des plans de préventions des risques suivants:

.....Le bailleur déclare que les biens sont inclus dans le périmètre.*

* <http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L/Dossiers-communaux-d-information-DCI>

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail n'est pas obligatoire. Cependant pour la culture de vignes il est recommandé de l'enregistrer auprès de la Recette Locale des Impôts.

Le coût du présent bail ainsi que ses droits d'enregistrement seront supportés par chaque partie, par moitié.
Pour l'enregistrement le montant du fermage est évalué à.....

Le présent contrat comprend 13 articles et 11 pages

Numéros de(s) page(s) supprimée(s) :

Nombres de mentions rayées :

Fait en trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement.

à.....le

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

LE PRENEUR

« Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

GRILLE DE NOTATION PARCELLAIRE

Caractéristiques de la parcelle						Notation		
Commune	section	N°	nature	cépage éventuellement	surface	grille évaluation (1)	note	note pondérée (2)

Total surfaces	<input style="width: 95%;" type="text"/>
Total notes pondérées	<input style="width: 95%;" type="text"/>
Nombre de points de l'exploitation (3)	<input style="width: 95%;" type="text"/>
CATEGORIE (Se reporter à l'annexe II ou E)	<input style="width: 95%;" type="text"/>

(1) Grille d'évaluation (Préciser la grille utilisée pour l'évaluation)

1	Annexe II	Parcelle en nature de verger
2	Annexe III	Parcelle autre que vignes et vergers
3	Annexe IV	Parcelle de parcours
4	Annexe V	Parcelle de vigne apte à produire des vins doux naturels
5	Annexe VI	Parcelle de vigne apte à produire des AOC et des vins de pays
6	Annexe VII	Parcelle de vigne apte à produire des vins de cépage
7	Annexe VIII	Parcelle de vigne apte à produire des vins de table
8	Annexe IX	Parcelle d'olivieraie

(2) Note pondérée Multiplier la note par la surface

(3) Nombre de points de l'exploitation Diviser le total des notes pondérées par le total surfaces