

BAIL RURAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'UNE PART (*)

- Monsieurné leà.....
- Madame.....née le.....à.....,
mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de.....
demeurant à
agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer la ou les mentions
inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacsés, mariés ou multiples
OU

Société :;
Siège social :

CI-APRES DENOMME (S) LE(S) BAILLEUR(S)

ET D'AUTRE PART (*)

- Monsieur, né le.....à.....et
- Madame.....née 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-APRES DENOMME (S) LE PRENEUR(S)

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au **PRENEUR**, qui l'accepte, aux conditions ci-dessous énoncées, la propriété agricole désignée ci-après.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage, défini par les articles L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été applicables aux baux en cours.
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage.
- aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Ardèche en date du 27 septembre 2005
- aux usages locaux applicables dans le département de l'Ardèche pour le secteur géographique où se situent les biens loués.
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.
- aux dispositions du contrat type départemental pris par arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2005 dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

Article 1 - DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme au **PRENEUR**, qui l'accepte solidairement, aux conditions ci-dessous énoncées, la propriété agricole, sise à correspondant aux références cadastrales suivantes :

Parcelles agricoles

Commune	Lieudit	Section	N°	surface	Nature (terre, pré, plantation, vigne...)

--	--	--	--	--	--

Soit une contenance totale de pour un revenu cadastral de

Bâtiments d'exploitation

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface

Valeur locative des bâtiments d'exploitation :

Bâtiments d'habitation

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface

Valeur locative des bâtiments d'habitation :

Article 2 – DESTINATION DU BIEN LOUE

Les biens ci-dessus désignés sont destinés à l'usage agricole.

Article 3 – CONSISTANCE

Le PRENEUR déclare bien connaître le fonds loué pour l'avoir visité en vue de location ; un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs à l'entrée sur les lieux, il précise les surfaces par nature de culture.

Article 4 – ETAT DES LIEUX (L 411-4) :

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

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, à compter de ce jour, de deux mois 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.

Article 5 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives.

Il a pris effet le..... et arrivera à son terme le.....

Ces neuf années révolues, si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera automatiquement dans les conditions prévues à l'article L.411 - 46 du code rural.

Article 6 – FERMAGE

En application de l'article L 411-1 du Code rural et de l'arrêté de Monsieur le préfet de l'Ardèche, en date du 27 septembre 2005, le fermage est fixé de la manière suivante.

- Montant du fermage:

Le fermage est fixé à la somme annuelle de *(en fonction du-des biens loué(s) / proratiser les fermages s'il ne s'agit pas que d'une seule culture)*.....

.....
.....

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence s'élève à **123,06**.

- Paiement du fermage

Le preneur s'oblige à payer le fermage au domicile du bailleur ou à son représentant le de chaque année, le paiement devant être effectué à terme échu.

Article 7 – CONTROLE DES STRUCTURES

Le PRENEUR déclare être en règle vis à vis du contrôle des structures.

Article 8 – IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR rembourse chaque année au BAILLEUR une somme égale à la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture afférente aux parcelles louées et le cinquième au moins du montant de la taxe foncière, afférentes aux parcelles*.

* Depuis la loi n°2025-127 du 14 février 2025, une exonération de 30 % a été instaurée sur la TFNB afin d'alléger les charges des exploitations. Conformément à l'article L 415-3 du Code rural, cette exonération doit bénéficier en intégralité au fermier.

Article 9 – CONDITIONS PARTICULIERES :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Article 10 – ENREGISTREMENT

Le présent acte(*sera/ne sera pas*) soumis à la formalité de l'enregistrement.
Le PRENEUR prendra en charge les frais d'enregistrement.

Fait en exemplaires originaux,
A, le

LE(S) BAILLEUR(S) (*)

LE(S) PRENEUR(S) (*)

(*) - Toutes les personnes ci-dessus mentionnées, font précéder leur signature de la mention "lu et approuvé"