

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL DE BAIL A FERME

Entre les soussignés

Monsieur
né le _____ à _____ ,
Et Madame
née le _____ à _____ ,
Demeurant à _____
Mariés sous le régime :

et

Monsieur
né le _____ à _____ ,
Et Madame
née le _____ à _____ ,
Demeurant à _____
Mariés sous le régime :

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Monsieur et Madame _____ donnent à bail à ferme à Monsieur et Madame _____, preneurs qui acceptent solidairement entre eux, après l'avoir vue et visitée, la propriété ci-après désignée, sur la commune de :

Section	Plan	Nature de classe	Revenu cadastral	Contenance	Observations

D'une superficie cadastrale totale de _____, telle que ladite propriété existe sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou, au plus tard, dans le mois suivant celle-ci. Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DUREE

La durée du bail est de neuf années consécutives et entières qui commenceront le _____ pour finir à pareille époque de l'année _____.

Il se poursuivra par tacite reconduction de 9 ans en 9 ans sauf les cas de résiliation du fait du preneur ou les cas de reprise du bailleur, conformément aux textes en vigueur.

Toutefois, conformément à l'article L. 411-6 du Code Rural, en cas de renouvellement du bail, le bailleur se réserve de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

ARTICLE 4 – CLAUSES ET CONDITIONS

1) Habitation - jouissance

- Le preneur devra habiter la ferme louée. Il devra la garnir et la tenir constamment garnie, pendant tout le cours du bail, de meubles, objets mobiliers, bestiaux, matériel de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

- Le preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

- Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

- Le preneur assurera les réparations locatives ou de menu entretien qu'il sera nécessaire de faire aux dits bâtiments pendant le cours du bail, quant à toutes les autres réparations, elles seront à la charge du bailleur.

Il souffrira toutes les grosses réparations et reconstructions nécessaires et urgentes aux bâtiments du domaine, ainsi que toutes les constructions nouvelles que le bailleur jugerait à propos d'y annexer sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de fermage alors que les travaux dureraient plus de 40 jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

2) Cultures et changement de destination

Le preneur exploitera les terres louées en temps et en saison convenable conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la production de :

a) diversification des activités

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du Code rural et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit, en ait été informé, soit les ait autorisés. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur.

b) retournement des terres : pratiques culturales

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code rural, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord écrit du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

3) Clôtures, haies, chemins, fossés

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- entretiendra en bon état toutes les clôtures vives et sèches
- élaguera, taillera en temps et saisons convenables les haies
- Entretiendra en bon état de viabilité les chemins de la ferme servant uniquement à l'exploitation

- Entretiendra en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et prés du bien loué.

- Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur

4) Arbres

a) arbres fruitiers et vignes

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- soignera, taillera et entretiendra avec soin les arbres fruitiers et les vignes plantés sur les terres de la ferme,
- il ne pourra arracher aucune plantation sans l'autorisation du bailleur,
- il remplacera les arbres et ceps morts, étant précisé que les plants seront fournis par le bailleur aux frais de celui-ci et que la mise en place incombe au preneur. Si, en raison de l'âge ou de la qualité des plantations, le remplacement des arbres ou ceps morts n'est pas nécessaire, le bailleur, ou à défaut le Tribunal paritaire des baux ruraux, déchargera par écrit le preneur de l'obligation d'y procéder,
- il n'est pas tenu de remplacer les arbres isolés,
- en cas de création ou de renouvellement d'une plantation, les arbres isolés ne pourront être arrachés par le preneur, lorsque ceux-ci seront de nature à gêner la culture principale, qu'avec l'accord préalable du bailleur.
- en matière de vigne, le fermier ne sera pas obligé de remplacer les ceps morts lorsque la plantation sera atteinte d'une maladie dégénérative et/ou infectieuse.

Quant au bailleur :

- il assurera la permanence des plantations pérennes figurant au bail, le preneur fournissant la main d'œuvre nécessaire à l'arrachage des plantations âgées, à la plantation et à la culture pendant les années de non-production,
- il financera la traction nécessaire à l'arrachage, le défonçage, la fumure de fond, l'achat des plants et le palissage s'il y a lieu,
- aucune plantation nouvelle ne pourra être installée sans l'autorisation écrite du bailleur ou à défaut, du Tribunal paritaire des baux ruraux.

b) Autres arbres

Conformément à l'usage des lieux ou aux nouvelles techniques culturales, le preneur :

- élaguera, émondera en temps et saisons convenables, les arbres existant sur la ferme,
- ne pourra arracher, ni abattre pour son compte aucun des arbres existant lors même qu'ils ne seraient d'autre rapport,
- devra abattre ceux qui sont morts à charge pour lui de les remplacer sans indemnité par d'autres, de même nature et de bonne venue dont les plants seront fournis par le bailleur aux frais de celui-ci, étant précisé que les frais de mise en place incombent au preneur.
- Les arbres à proximité des bâtiments et représentant une valeur dans le cadre de l'environnement seront conservés ou remplacés par une même espèce ou similaire.

5) Droit de visite

- Le preneur ne pourra s'opposer à ce que le bailleur pénètre sur les biens quand il le jugera utile pour s'assurer de l'état d'entretien du foncier et des constructions. Il devra cependant assurer une jouissance paisible au preneur.

Le preneur ne pourra également s'opposer à l'entrée des architectes, techniciens et ouvriers chargés des réparations du gros œuvre. Il devra en être averti 10 jours avant.

6) Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

Ce droit ne pourra s'exercer qu'après l'enlèvement des récoltes.

Le preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier ou les chasseurs.

b) Droit de chasser

Le preneur aura le droit de chasser à 2 fusils, un pour le fermier personnellement, l'autre pour une personne de son choix.

7) assurances

Le preneur assurera pendant la durée du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les risques locatifs pour une somme suffisante.

Le bailleur est tenu, quant à lui, d'assurer les bâtiments de la ferme.

Bailleur et preneur devront souscrire une assurance responsabilité civile.

8) taxes d'arrosage

Les taxes d'arrosage (à l'exclusion de tout droit fixe) afférentes aux concessions d'eau dont bénéficie la propriété affermée seront supportées par le preneur qui devra les acquitter régulièrement chaque année de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet

9) Impôts

Le preneur acquittera en temps voulu ses impôts et contributions personnels de manière que les bailleurs ne puissent jamais être inquiétés, ni recherchés à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, ci-après fixé, ou remboursera au bailleur, lorsque celui-ci les aura acquittés en ses lieux et place, tous droits, taxes et cotisations afférant aux biens loués et incombant normalement à l'exploitation à savoir :

- la ½ de l'imposition pour frais Chambre d'Agriculture
- le 1/5 du montant global de la taxe foncière des propriétés bâties ou non bâties.

ARTICLE 5 - CESSIONS ET SOUS-LOCATIONS

1) cession du bail

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur ou à défaut du Tribunal paritaire.

2) association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code rural, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur, le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3) apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur conformément à l'article L. 411-38 du Code rural ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil ;.

4) mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37 du Code rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De même, il devra, dans les mêmes formes, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

5) sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois le bailleur ou à défaut le Tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3, du Code rural autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le Tribunal paritaire.

ARTICLE 6 - SORTIE DE FERME

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L. 411-28, L. 411-29, et L. 411-73 du Code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Le bailleur ou le nouveau fermier aura dans les 2 mois précédant l'expiration du bail le droit de préparer les semencements futurs, accomplir tous les travaux de culture nécessaires sur les terres libres et le preneur sortant devra lui accorder toute facilité pour y parvenir.

Le bailleur s'engage à verser une indemnité au preneur, qui par son travail ou ses investissements, a apporté en cours de bail des améliorations au fonds loué dans les conditions fixées par l'article L. 411-69 du Code Rural.

ARTICLE 7 - FERMAGE

En application des articles L. 411-11 et L. 411-12 du Code rural, le fermage est fixé de la manière suivante :

- pour les bâtiments d'habitation :

A la somme de _____, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.

Le montant du fermage sera déterminé en fonction des arrêtés en vigueur.

- pour les bâtiments d'exploitation et les terres :

A la somme de _____.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte-tenu de la variation de l'indice des fermages défini par Monsieur le Préfet du Département de Vaucluse.

Pour les plantations pérennes, le loyer sera fixé en quantité de denrées par hectare soit :

Le fermage sera payé le 1^{er} novembre de chaque année, à terme échu.

ARTICLE 8 – DECLARATIONS

1) conditions générales

Pour toutes les autres conditions non inscrites dans le présent bail, les parties déclarent s'en reporter aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et aux usages locaux.

2) Contrôle des structures

Le preneur déclare être en règle avec les dispositions des articles L. 331-1 et suivants du code rural relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles.

Il doit notamment, conformément à l'article L.331-6 du Code Rural, faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite.

3) fiscalité

Il est souhaitable d'enregistrer le bail auprès de la recette locale des Impôts.

Le bailleur peut déclarer vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI. En conséquence le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette locale.

Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge du preneur.

Fait à

Le

En 3 exemplaires dont
un réservé à l'enregistrement.

Signature du preneur

Signature du bailleur