



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service économie agricole et des territoires

Contrat type Bail à ferme

Annexé à l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23

Entre les soussignés

M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
Demeurant à

Mariés sous le régime de Pacsé(s) Concubins Célibataire(s)

(en cas d'usufruit, prévoir également l'intervention des nu-proprétaires).

Ci-après dénommés « **les bailleurs** », d'une part,

Et

M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
Demeurant à

Mariés sous le régime de Pacsé(s) Concubins Célibataire(s)

Ci-après dénommés « **les preneurs** », d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

M – Mme.....
donne(nt) à **bail à ferme** à

M – Mme.....
qui accepte(nt) conjointement et solidairement entre eux, après les avoir vus et visités, les biens
ci-après désignés.

Article 1 – Désignation des biens loués

Un ensemble de biens immobiliers à usage agricole, dont le siège d'exploitation est situé à

comprenant :

- une maison d'habitation, située à
- divers bâtiments d'exploitation, situés à
- diverses parcelles de terre de diverses natures d'une contenance totale de ha ares ca.

1.1 – La maison d'habitation comprend :

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

1.2 – Les bâtiments d'exploitation comprennent :

Désignation	Catégorie *	Superficie en m ²
.		

* définie selon l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23 – paragraphe 6.1

1.3 – Les bâtiments d'exploitation de centre équestre comprennent :

Désignation	Catégorie *	Superficie en m ²
.		

* définie selon l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23 – Article 7

1.4 – Les terres nues agricoles correspondent aux parcelles suivantes :

Petite région agricole

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro cadastral	Superficie			Nature	Valeur en points *
				ha	ares	ca		
.								
.								
.								
.								
.								
.								
.								
.								
.								

* Définie selon l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23 – Article 8

Soit un total de points.

La location est faite sans garantie de contenance dans la limite de 10 %. Toutefois, il y a lieu à une augmentation ou une diminution de prix pour le fermier, conformément aux dispositions de l'article 1765 du Code Civil.

Article 2 – État des lieux

Le preneur déclare connaître les immeubles dont il sera fait plus ample désignation à l'état des lieux qui sera dressé dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans un délai d'un 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.

Cet état des lieux, fortement conseillé et dressé à frais communs et contradictoirement, constate avec précision, l'état des bâtiments d'exploitation et d'habitation, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Il peut être établi à l'amiable (article L 411-4 du Code rural et de la pêche maritime).

Les parties déclarent

- qu'un état des lieux a été établi contradictoirement le (annexé à ce bail)
- qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour
(*raier la phrase inutile*)

Article 3 – Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commencera à courir le et prendra fin le

Lorsque le bailleur (qui peut être une indivision ou une société familiale) désire utiliser la possibilité de consentir à un preneur déjà installé une location annuelle renouvelable, il devra nommément désigner le ou les descendants majeurs qui reprendront l'exploitation pour s'installer, dans un délai limité à une durée maximum de 6 années, cf à l'article L 411-40 du Code rural et de la pêche maritime.

Si à l'expiration de la 6^{ème} année, le bailleur n'a pas installé ses descendants, ou, s'il y a cession du fonds à titre onéreux, la location est transformée de plein droit en bail ordinaire, cf à l'article L 411-42 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 4 – Reprise sexennale au cours du bail renouvelé

Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut pas refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année suivant ce renouvellement en tenant compte des minoration en % prévues à l'article 9 de l'arrêté préfectoral *DDTM50/SEAT/2018-23* au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement d'une manière effective pendant au moins 9 ans, dans les conditions fixées à l'article L 411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bénéficiaire de la reprise devra occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe, sauf dérogation admise au préalable par le Tribunal Paritaire.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

Article 5 – Congé

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par acte extra-judiciaire et dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du Code rural et de la pêche maritime, par l'une ou l'autre des parties contractantes 18 mois au moins à l'avance avant l'expiration du bail.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire 18 mois au moins avant l'expiration du bail, la notification devant être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, selon les dispositions de l'article L 411-55 du Code rural et de la pêche maritime.

Le congé donné par le bailleur doit être motivé et notifié 18 mois au moins avant l'expiration du bail, le preneur bénéficie à défaut de congé régulier, d'un renouvellement de bail dont la durée est de 9 ans.

Selon les dispositions de l'article L411-54 du Code rural et de la pêche maritime, le congé peut être déféré par le preneur au Tribunal Paritaire dans un délai de 4 mois à dater de sa réception.

Article 6 – Transmission du bail

6.1 – Sous-location

Toute cession du bail est interdite, sauf application de l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

« 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. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations de certains bâtiments pour usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de 3 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. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur ».

6.2 – Apport à une société

Selon les dispositions de l'article L 411-38, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

En cas de contravention aux dispositions de l'alinéa précédent, le bailleur a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Les présentes dispositions sont d'ordre public.

6.3 – Échanges

Le preneur aura, pendant toute la durée du bail et dans la limite des conditions fixées par l'article L.411-39 du Code rural et de la pêche maritime, la possibilité d'effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du bien loué, étant entendu que l'échange ne peut concerner la totalité du fonds loué que si sa surface n'excède pas le cinquième du seuil mentionné à l'article L.312-1, compte tenu de la nature des cultures.

Les échanges partiels sont fixés comme suit conformément à l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime :

Tranche de superficie du bien loué	Part échangeable *
De 0 à 20 ha	5 ha maximum
De 20 à 32 ha	25 % de la superficie louée
Plus de 32 ha	8 ha maximum

**Ces seuils peuvent être dépassés en cas d'accord des parties*

Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

6.4 – Décès du preneur

En application de l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, le bail pourra être résilié par ses ayants droits dans les 6 mois du décès. Si la fin de l'année culturale en cours est postérieure au décès de 9 mois au moins, la résiliation peut, au choix des dits ayants droits, prendre effet, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Les mêmes droits sont accordés au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint, de partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou d'ascendant, ou de descendant, qui participent à l'exploitation ou qui ont participé effectivement au cours des 5 dernières années qui ont précédé le décès.

Article 7 – Renouvellement du bail – Non renouvellement du bail

Si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues à l'article L 411-46 du code rural et de la pêche maritime.

Si la superficie de l'exploitation ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à 1/5^{ème} de la surface minimum d'installation, le bailleur peut :

- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite,
- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge.

Le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extra-judiciaire signifié au moins 18 mois à l'avance.

Article 8 – Résiliation du bail

8.1 – A la demande du bailleur

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail, conformément à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, en cas :

- de deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur et ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure postérieure à l'échéance par lettre recommandée avec avis de réception.
- d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

En toute hypothèse, les motifs sus-indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses ou légitimes.

Ne peut non plus obtenir de renouvellement de son bail, le preneur qui s'est refusé indûment à appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage préconisés par la Commission Consultative des Baux Ruraux.

8.2 – A la demande du preneur

- Retraite

Le preneur qui atteint l'âge lui permettant la liquidation de la pension de retraite de l'assurance vieillesse agricole peut résilier le bail à la fin d'une des périodes annuelles de ce bail 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, c'est-à-dire 12 mois avant l'échéance annuelle du bail.

- Impossibilité de poursuivre l'exploitation

Le preneur peut aussi demander la résiliation du bail lorsque l'un des membres de la famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ou lorsque la famille est amputée, par suite de décès d'un ou de plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme, lorsque enfin le preneur a acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même.

Dans ce cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées au premier alinéa de « décès du preneur » - *cf paragraphe 6.4*

Article 9 – Indemnités

9.1 – Indemnité au preneur sortant

A l'expiration du bail, selon les dispositions de l'article L 411-69 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur sortant aura éventuellement le droit de prétendre à une indemnité pour les améliorations apportées par lui aux biens loués.

9.2 – Indemnité au bailleur

Il en sera de même pour le bailleur en cas de détérioration du fonds (cf articles L 411-69 et L 411-72 du Code rural et de la pêche maritime).

Article 10 – Conditions générales et charges

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille, c'est-à-dire, en cultivateur soigneux et soucieux de réaliser le meilleur état cultural possible.

Il s'opposera à toute usurpation ou empiètement sur la dite ferme et préviendra le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai d'un mois sous peine de dommages-intérêts.

10.1 – Talus, fossés, haies, clôtures

Le preneur maintiendra les talus et les clôtures limitrophes des voisins en bon état contre l'intrusion des animaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, selon les dispositions de l'article L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime, 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 dans le respect des réglementations environnementales.

Le bailleur dispose de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur pour faire ces travaux. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

10.2 – Création ouverture entre plusieurs parcelles

Le preneur pourra, pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord préalable du bailleur, créer ou élargir une ouverture entre plusieurs parcelles afin d'établir une communication entre elles. Ces ouvertures devront avoir une largeur suffisante pour permettre le passage des engins agricoles dans la limite de dix mètres.

Ces ouvertures pourront être créées et élargies entre parcelles contiguës. Le preneur aura l'obligation de remettre les lieux en leur état initial à la fin du bail, sauf accord des parties.

10.3 – Retournement de terres, changement des modes de culture

Le preneur peut, en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, modifier l'état des lieux, conformément aux dispositions de l'article L 411-29 du code rural et de la pêche maritime.

A défaut d'accord amiable écrit, le preneur doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut s'il estime que les opérations ne concourent pas à l'amélioration du fonds, saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.

Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le Tribunal Paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur (cf à l'article L 411-29 du code rural et de la pêche maritime).

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions concernant les indemnités en cas de sortie du preneur.

10.4 - Droit de chasser

Le droit de chasse indépendant du bail rural, appartient au bailleur, pour lui-même et pour les personnes qu'il autorise à l'exercer ou auxquelles il le louerait.

Il devra s'exercer dans le respect des cultures en place et des animaux au pâturage.

Conformément à l'article L 415-7 du code rural et de la pêche maritime, le preneur a le droit personnel - intransmissible à quiconque, même dans sa famille - de chasser sur les biens loués. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (cf article L 415-7 du code rural et de la pêche maritime).

Le bailleur informera le preneur de l'identité du titulaire du droit de chasse.

10.5 – Coupe des arbres

Le bailleur se réserve le droit de faire abattre et enlever tels arbres qu'il lui plaira, en temps et saison convenables, mais à charge de réparer à ses frais les terrains, clôtures et les dégâts aux récoltes qui pourraient avoir été endommagés par son exploitation. En cas de vente de bois par le bailleur, ce dernier indiquera au preneur le nom et l'adresse du ou des acquéreurs responsables de l'exploitation et les clauses de vente qui pourraient concerner le fermier, et en conséquence, des éventuels dégâts que celui-ci ou ceux-ci pourraient commettre.

Au 31 mars, la parcelle doit être débarrassée des billes et de tous autres bois pour permettre l'exploitation de celle-ci, sauf accord entre les parties.

10.6 – Bâtiments

Les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location sont fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987.

Le preneur sera tenu d'occuper les bâtiments d'habitation, de garnir et tenir constamment garnis les biens loués de meubles, matériel agricole, animaux et récoltes en quantités suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du fermage et de l'exécution du bail.

Il pourra, toutefois, occuper une habitation située à proximité du fonds et permettant l'exploitation, tout en assurant l'entretien locatif des biens loués.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée et de maintenir les bâtiments destinés au logement des fermiers en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Le preneur entretiendra les biens loués en bon état. Les réparations locatives et de menu entretien restent à sa charge à moins que celles-ci ne soient provoquées par la vétusté, un vice de construction ou de la matière ou par la force majeure.

- **Grosses réparations**

Les grosses réparations sont à la charge du bailleur.

Le preneur souffrira, sans indemnité, les grosses réparations qui seraient nécessaires aux immeubles loués pendant le cours du bail, sauf si elles dépassaient 40 jours, en accord avec l'article 1724 du code civil.

Pour les grosses réparations, le propriétaire devra prévenir le preneur au moins 8 jours à l'avance. En cas de dégâts exceptionnels, le délai pourra être raccourci avec l'accord des deux parties.

En cas de travaux, le propriétaire devra aviser le preneur de la nature des travaux à effectuer, des délais et de la période prévus pour l'exécution.

Le preneur s'engage à accepter toute réparation à l'intérieur des bâtiments.

Il procédera à la désinfection de l'intérieur de toutes les étables, écuries, porcheries, bergeries de la ferme, ainsi que des mangeoires et râteliers (au moins à son départ).

- **Travaux d'amélioration**

Les travaux d'amélioration des bâtiments, à l'exception de ceux prescrits par l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23 – Article 13, doivent être autorisés par le bailleur ou résulter d'une clause du bail.

L'autorisation requise doit être obtenue dans les conditions prévues par l'article L 411-73, à savoir notification par le preneur de sa proposition au bailleur par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- **Travaux imposés par l'autorité administrative**

Le preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation, avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge. Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser, si le bailleur ne respecte pas ses engagements.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71 du code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties.

10.7 – Entretien des terres

Le preneur n'aura pas le droit de procéder, sauf cas exceptionnel, à des ventes d'herbe, ni à des bannies sur des parcelles dépendant des biens loués.

Il entretiendra les clôtures en bon état. Il fera le nécessaire afin d'empêcher le développement des ronces, ajoncs et autres plantes nuisibles sur les haies et fossés et préserver le développement des arbres et des jeunes jets.

Il entretiendra en bon état les ruisseaux conformément aux dispositions prévues au code de l'environnement (article L 215-14). Le preneur en fera la meilleure utilisation.

Il coupera ou détruira en saison convenable et avant leur montée à graines, les plantes nuisibles.

Il arrachera le gui excru sur les pommiers et les débarrassera du bois mort. Il ne pourra élaguer les pommiers au cours de la dernière année de jouissance.

Il engraissera et fumera les terres afin que celles-ci soient maintenues en bon état de productivité et exploitera dans le cadre des bonnes pratiques agricoles, les excédents de fumure pourront éventuellement être commercialisés. Il veillera à empêcher l'érosion des terres.

Il veillera à ce que les débroussailllements chimiques, auxquels il pourrait procéder, ne causent aucun dommage, notamment aux arbres de haut jet, aux baliveaux de belle venue, aux haies d'épine ou aux plantations.

10.8 – Épandage, fertilisation, amendement

Le preneur effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur, dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de fertilisation excessive.

Le preneur veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol.

10.9 – Sortie du preneur

Le preneur sortant doit libérer les terres au moment de son départ des lieux ; toutefois, les cultures habituellement récoltées après le 29 septembre pourront être enlevées au moment de leur maturité. En tout état de cause, la superficie occupée après le 29 septembre ne doit pas excéder 40 % de la superficie louée sauf accord contraire.

10.10 – Charges incombant au preneur et bailleur

- **Assurance incendie**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, les instruments agricoles ainsi que les récoltes qui se trouvent sur les biens loués et contre les risques locatifs et recours de voisin.

A défaut de dispositions contraires, le bailleur est tenu, quant à lui, d'assurer les bâtiments de la ferme. En cas de sinistre, il sera fait application des dispositions de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

S'il y a lieu, le bailleur et le preneur pourront exiger de se faire présenter la justification qu'ils jugeront utile.

- **Impôts fonciers**

Les impôts fonciers sont à la charge du propriétaire.

Néanmoins, le preneur remboursera 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.

A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième – cf à l'article L 415-3 du code rural et de la pêche maritime (alinéa 3).

En outre, le preneur remboursera au propriétaire le montant des taxes ou de la fraction des taxes normalement à la charge des preneurs, notamment :

- la moitié de la taxe pour Chambre d'Agriculture ;
- la totalité de la taxe d'enlèvement et de traitement des ordures ;
- les frais de gestion de la fiscalité locale, sur la base des cotisations dues ;
- les taxes syndicales quand elles existent.

Le bailleur ristournera au preneur les dégrèvements qui lui sont normalement destinés.

10.11 – Affichage sur les biens loués

Le preneur s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée, à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

10.12 – Divers

Le bailleur se réserve le droit de visiter selon une fréquence raisonnable (annuellement pour les bâtiments d'habitation) les biens loués ou de les faire visiter par ses mandataires après avoir prévenu une semaine à l'avance le preneur.

Article 11 – Prix du fermage

Le prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'exploitation de centre équestre et des terres nues, et est établi selon les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

11.1 – Montant du fermage

• Maison d'habitation

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23 – Article 15 relatif aux bâtiments d'habitation des exploitations agricoles, le prix de location de la maison d'habitation est fixé à € pour la première année, prix actualisé chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) chaque trimestre.

L'indice de référence des loyers constaté, à la date de signature de ce bail, est celui du trimestre 20...., soit

• Bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation au mètre carré est déterminée selon le prix au m² et selon les catégories, définies à l'article 6 de l'arrêté préfectoral *DDTM50/SEAT/2018-23*.

Catégories	Total de m ²	Montant de location au m ²	montant de location
1 ^{ère} catégorie		€	€
2 ^{ème} catégorie		€	€
3 ^{ème} catégorie		€	€
4 ^{ème} catégorie		€	€
5 ^{ème} catégorie		€	€

Soit un montant global de € (1).

• Bâtiments d'exploitation de centre équestre

La valeur locative des bâtiments d'exploitation de centre équestre au mètre carré est déterminée selon le prix au m² et selon critères d'appréciation, définis à l'article 7 de l'arrêté préfectoral *DDTM50/SEAT/2018-23*.

Catégories	Total de m ²	Montant de location au m ²	montant de location
1 ^{ère} catégorie		€	€
2 ^{ème} catégorie		€	€
Autres équipements		€	€

Soit un montant global de € (2).

• **Terres nues agricoles**

La valeur locative à l'hectare des terres nues, dont la note atteint 100 points, s'élève à 200,13 €. (cf article 8 de l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2018-23).

<u>200,13 €</u>	X	note obtenue	X	coefficient interrégional	X	superficie	=	montant de location
<u>100 points</u>		<u>par ha</u>						
<i>Exemple de calcul pour une terre ayant obtenu 80 points</i>								
$\frac{200,13 \text{ €}}{100}$	X	80	X	1	X	15 ha	=	2 402 €
	X		X	1	X		=	€
	X		X	1	X		=	€
	X		X	1	X		=	€

Soit un montant global de (3).

Le montant de location des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'exploitation de centre équestre et des terres nues agricoles est égal à la somme annuelle de € (1)+(2)+ (3) pour la première année, montant actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par le ministère en charge de l'agriculture.

L'indice national des fermages constaté, à la date de signature de ce bail, est fixé à

11.2 – Paiement du fermage

Ainsi, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel total de € comprenant le fermage de la maison d'habitation, des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'exploitation de centre équestre et des terres nues.

Ce fermage sera payable au domicile du bailleur ou entre les mains de son représentant, en termes (*indiquer le nombre de termes*), les (*indiquer les dates de paiements*) de chaque année, le premier terme étant payable le (*indiquer la date de paiement du premier terme*).

Le fermage ne peut comprendre en sus du prix déterminé comme indiqué ci-dessus, aucune redevance, prestation ou service de quelque nature que ce soit.

En cas d'investissements effectués par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou d'une association foncière, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces qui sera fixée d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire (cf à l'article L 411-12 et R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime). Le bailleur sera tenu de délivrer un reçu au preneur.

Article 12 – Déclarations, informations

12.1 – Contrôle des structures

Conformément aux dispositions de l'article L 331-6 du Code rural et de la pêche maritime relatif au contrôle des structures des exploitations agricoles, le preneur déclare qu'il exploite, par ailleurs, les superficies suivantes :

- ha, sis à en qualité de fermier,
- ha, sis à en qualité de propriétaire,
- ha, sis à en qualité de membre d'une société exploitante,

Le preneur étant tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en l'application de l'article L 331-2 et du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) en vigueur, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Le preneur est soumis au contrôle des structures / il n'est pas soumis au contrôle des structures (*raier la mention inutile*)

S'il est soumis au contrôle des structures (*raier la mention inutile*) :

- 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

12.2 – Contraintes environnementales

Le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement, ni d'aucune contrainte agroenvironnementale.

(A adapter en fonction de l'existence d'un arrêté biotope, d'une réserve, d'un parc naturel, d'un site Natura 2000, etc. et des obligations qui en résultent).

12.3 – Engagement agroenvironnemental

Le preneur s'engage, pour le cas où il souscrirait un engagement agroenvironnemental, à adresser au bailleur une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

12.4 – Prévention des risques naturels et technologiques et zonages sismique

En application de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le bailleurs déclare que les biens loués ne pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) prescrit ou approuvé, ni dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Article 13 – Enregistrement

La formalité d'enregistrement n'est pas obligatoire mais recommandée.

Les frais de timbre et d'enregistrement sont à la charge du preneur qui devra faire diligence pour le faire enregistrer dans les délais réglementaires.

Fait à, le
En autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'enregistrement

Signature du ou des bailleurs¹
« lu et approuvé »

Signatures du ou des preneurs
« lu et approuvé »

¹

- Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé », après paraphe ou signature de toutes les pages du bail à ferme par le(s) bailleur(s) et le(s) preneur(s).

- La signature, suivie des Prénoms et NOMS, de tous les propriétaires (ou co-propriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable.

État des lieux d'entrée

Il est possible et recommandé de compléter l'état des lieux avec tous types d'informations (plans, photographies) qui permettront de mieux appréhender l'état du bien loué.

L'état des lieux servira ultérieurement à déterminer les améliorations apportées par le preneur au fonds loué ou les dégradations constatées.

Dans le cas où l'état des lieux aurait été établi par l'une des parties et notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, il deviendra définitif passé un délai de 2 mois s'il n'est pas contesté (cf article L411-4 du Code rural et de la pêche maritime).

LES PARTIES

Entre les soussignés

M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
Demeurant à
.....
.....

Ci-après dénommés « **les bailleurs** », d'une part,

Et

M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
M - Mme (NOM – Prénom)..... né(e) le à
Demeurant à
.....
.....

Ci-après dénommés « **les preneurs** », d'autre part.

SITUATION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ

Date de signature du bail : Durée du bail :

Date d'entrée en jouissance :

Surface louée :

Joindre le plan de situation de l'ensemble de la propriété.

Description sommaire de la location (type de bien(s) loué(s), nombre, surfaces...) :

.....

1 - BÂTIMENTS D'HABITATION

Pour chacun des bâtiments d'habitation, préciser les éléments suivants :

Date de construction (date d'achèvement des travaux) :

Surface totale :

DESCRIPTIF EXTÉRIEUR					
Type	Nombre	Etat			Observations
		Bon	Moyen	Mauvais	
Toitures					
Murs					
Gouttières					
Ouvertures					
Terrasses					
Autres					
.....					
.....					

DESCRIPTIF INTÉRIEUR (suite)

Pièce	Type	Nombre	Etat			Observations
			Bon	Moyen	Mauvais	
Entrée	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
Cuisine	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Salle à manger	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Chambre 1	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					

		DESCRIPTIF INTÉRIEUR (suite)				
Pièces	Type	Nombre	Etat			Observations
			Bon	Moyen	Mauvais	
Chambre 2	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Chambre 3	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
Salle d'eau	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					
WC	Entrée					
	Ouvertures					
	Plafond					
	Murs					
	Sols					
	Electricité					
	...					
	...					

2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION et dépendances

Pour **chacun** des bâtiments d'exploitation, préciser les éléments suivants :

Date de construction (date d'achèvement des travaux) :

Surface totale :

Destination du bâtiment d'exploitation (étable, stabulation, porcherie, poulailler, garage, cave,.....) :

DESCRIPTIF EXTÉRIEUR					
Type	Nombre	Etat			Observations
		Bon	Moyen	Mauvais	
Toitures					
Murs					
Gouttières					
Ouvertures					
État de la cour de ferme et des abords					
Autres					
.....					

DESCRIPTIF INTÉRIEUR (suite)

Type	Nombre	Etat			Observations
		Bon	Moyen	Mauvais	
Entrées					
Ouvertures					
Plafonds					
Murs					
Sols					
Évacuations					
Équipement -électricité, mode stabulation, râteliers, auges, - abreuvoirs, points d'eau - évacuations de fumiers - salle de traite - silo à céréales, broyeur, mélangeur - autres...					

3 - TERRES nues agricoles

Pour **chacune** des parcelles cadastrales, groupe de parcelles ou parties de grandes parcelles présentant une homogénéité certaine, préciser les éléments suivants :

Descriptif	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
Références cadastrales de la parcelle ou du groupe de parcelles						
Surface (ha / ares)						
Nature de la culture (cultures, prairies, bois, vergers...) et le mode d'utilisation (fauche, pâture, mixte.....)						
État d'entretien / État de la culture	Bon					
	Moyen					
	Mauvais					
Descriptif	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
Végétation parasite (oui / non)						
Obstacles naturels (haies, talus, rochers, fossés,...)						
Descriptif	N°1	N°2	N°3	N°4	N°5	N°6
Clôture (type, longueur, poteaux, supports, date de construction)						
Hydraulique (fossés, abreuvoirs, mares..)						
Ouvrages incorporés (drainage, irrigation, techniques souterraines) (date de construction)						

Observations particulières :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CONCLUSIONS

Les constatations ci-dessus sont reconnues exactes par les parties qui signent le présent état des lieux d'entrée.

Toutes les pages du présent état des lieux doivent être paraphées ou signées par les parties.

Fait en exemplaires, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Fait à, le / /

Signature du (des) bailleur(s)

« lu et approuvé² »

Signature du (des) preneur(s)

« lu et approuvé »

2

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé », après paraphe ou signature de toutes les pages de l'état des lieux par le(s) bailleur(s) et le(s) preneur(s).