

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CONTRAT - TYPE
DE BAIL A FERME

Entre les soussignés :

Monsieur né le à
et
Madame née le à

Mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de :

Raison Sociale (pour les sociétés) :

Demeurant à

Agissant en qualité de :

- Propriétaires
- Usufruitiers
- Nus-propriétaires

ci-après désignés "LE BAILLEUR"

ET

Monsieur né le à
Et
Madame née le à

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de

demeurant à

agissant en qualité de :

- preneur
- co-preneurs

ci-après désignés "LE PRENEUR"

NB : (dans le cas de Bailleur mineur voir l'article 11 de l'arrêté préfectoral)
(rayer la ou les mentions inutiles)

BATIMENT D'HABITATION (ENUMERATION ET DESCRIPTIF)

COMMUNE	SECTION	LIEU DIT	NUMERO	CONTENANCE	TYPE	SURFACE BÂTI

Etant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles enclavés ou qui proviennent de découpage de parcelles, suivants :

COMMENT	SECTION	NUMERO	CONTENANCE	NATURE

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien, doit être 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 du courrier recommandé d'un délai de 2 mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

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

ARTICLE 4 : DUREE

Le bail est consenti pour une durée minimum de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le _____ pour se terminer le _____ (L411-5 du Code Rural).

ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT DU BAIL - REPRISE

A défaut de congé, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de 9 années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, 18 MOIS au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier.

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le Code Rural (L 411-53 du Code Rural) (voir Annexe).

Le Bailleur peut également s'opposer au renouvellement s'il veut reprendre le bien loué en application des articles L 411-57 et suivants du Code Rural (voir Annexe).

Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 du Code Rural) (voir Annexe).

ARTICLE 6 : PRIX DU FERMAGE

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

Pour les bâtiments d'exploitation :

à la somme de francs " actualisée chaque année en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice départemental des fermages publié annuellement par arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de la Gironde.

L'indice de référence est.....fixé, pour la campagne écoulée le 30 Septembre de l'année en cours.

Pour les maisons d'habitation :

à la somme de francs, actualisée chaque année en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant celui qui correspond à la moyenne des 4 derniers trimestres connus, soit.....

Pour les vignes à compter de la 4ème année de plantation (cf. arrêté préfectoral du 14 mai 1999 du Préfet de la Gironde) :

à la quantité d' hl/ha dont le prix est révisé chaque année en fonction de la variation en plus ou en moins du prix du tonneau

- de 1 'AOC :

- de 1 'AOC :

- de 1 'AOC :

fixé par le Préfet de la Gironde pour la campagne écoulée le 30 Octobre de l'année en cours.

Lorsqu'il y a plusieurs appellations le choix doit être fixé entre les parties.

Pour les terres :

à la somme de francs " actualisée chaque année en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice départemental des fermages publié annuellement par arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de la Gironde.

L'indice de référence est.....fixé pour la campagne écoulée le 30 Septembre de l'année en cours.

Le fermage est payable (annuellement/semestriellement/trimestriellement).

Le premier paiement aura lieu : un an après la prise de jouissance soit après le.....

ARTICLE 7 : CHARGES ET CONDITIONS

7. 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 biens 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 (L411-26 du Code Rural).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans le consentement du Bailleur (article L 411 - 28).

Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués.

Il pourra élaguer les arbres de bordure.

Il fera, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés, et maintiendra le bon écoulement des eaux.

7. 2 - REPARATIONS

Le Bailleur doit entretenir 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 faire 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 (liste jointe en annexe) 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 dans le délai de 40 jours dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

7. 3 - PLANTATION REPLANTATION ET RACOTTAGE

• PLANTATIONS NOUVELLES

Le Bailleur peut donner au preneur les autorisations utiles pour effectuer de nouvelles plantations qui devraient être réalisées aux frais du preneur. Dès ce jour, le Bailleur autorise le Preneur à planter les parcelles suivantes :

.....

.....

..... et ce à ses frais,

- pour les autres parcelles, le Preneur devra solliciter l'autorisation de Bailleur.

Mais le tout, sous réserve des indemnités qui pourraient lui être dues en fin de bail en vertu de l'article L.411-71-2 du Code Rural.

• REPLANTATIONS

Le renouvellement du vignoble déjà existant sera à la charge du propriétaire foncier.

La réparation des travaux sera effectuée de la façon suivante :

- Tous les plants et fournitures pour la plantation, le palissage (marquants, piquets, fils de fer) seront à la charge du bailleur.
- La main-d'œuvre nécessaire à la plantation et à l'entretien culturel des trois premières années, ainsi que tous les travaux et les apports culturels jugés utiles par le preneur, seront à sa charge.

• COMPLANTATIONS OU RACOTTAGE

Concernant la complantation ou racottage qui consiste au remplacement pied par pied des ceps victimes d'accidents ou détruits par la maladie dont le preneur aura à sa charge exclusive les frais de racottage (plants, main-d'œuvre, piquets) jusqu'à la vingt cinquième année de la plantation sauf pour les cépages ci-après désignés :

.....

.....

..... dans la limite faite à l'état des lieux.

7. 4 - TRANSMISSION DU BAIL

• CESSION, 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 Code Rural.

- **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 Code Rural).

- **MISE A DISPOSITION**

Le Preneur peut mettre à la disposition d'une Société d'exploitation agricole, 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 préalable 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 Code Rural selon la loi Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

Le Preneur reste, seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué.

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 Code Rural).

- **DECES DU PRENEUR (L 411-34 DU CODE RURAL)**

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des 5 années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail, dans les 6 mois du décès de leur auteur.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, 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.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées.

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.

7. 5 - AMELIORATIONS FONCIERES

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

A défaut d'accord préalable, 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 des Baux Ruraux du lieu de l'exploitation.

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

7. 6 - TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du Code Rural, effectuer des travaux dits libres (voir annexe) et des aménagements sur le fonds loué avec l'accord du Bailleur.

Dans le cas de Mise aux Normes des Bâtiments imposée par l'autorité administrative, le bailleur n'est pas tenu d'effectuer les travaux, et autorisent d'ores et déjà le preneur à les faire.

Dans ce cas, après expiration du bail, le bailleur s'engage à indemniser le preneur selon les dispositions prévues par l'article L.411-71 du Code Rural.

7.7 - ASSURANCES

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie du à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile et, le cas échéant, pour ses récoltes.

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.

Dans le cas où un bien inclus dans le bail serait détruit en totalité ou en partie, le Preneur peut demander au Bailleur la reconstruction de ce bien à concurrence des sommes versées par la Compagnie d'assurances, s'il répond aux conditions de l'article L.411-30 du Code Rural.

7.8 - TAXES ET IMPOTS

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.

A défaut d'accord amiable, elle est fixée à 1/5 (L.415-3 du Code Rural).

La taxe d'ordures ménagères est à la charge de l'exploitant.

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

7.9 - PRESTATIONS SOCIALES AGRICOLES

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

7.10 - 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 Code Rural).

7.11 - DROIT DE PASSAGE

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, dans le but (ou l'objet) de faire respecter ses droits, sans pour autant porter atteinte à la jouissance possible du preneur.

Le stockage des grumes dont le lieu est défini initialement d'un commun accord sur les biens loués ne pourra excéder une durée de 3 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.

7.12 - BOIS DE CHAUFFAGE

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la ou de(s) maison(s) d'habitation pourra utiliser pour son chauffage, le bois désigné par le Bailleur.

La désignation du bois de chauffage pourra se faire annuellement avant le.....

7.12 - DISPOSITION PARTICULIERES ET RESERVES

ARTICLE 8 : FIN DE BAIL

8.1 - RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé et aux modifications autorisées par le Bailleur.

8. 2 - INDEMNITE DE SORTIE

Le Preneur qui, par son travail ou ses investissements a apporté des AMELIORATIONS constatées par état des lieux de sortie au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L411-69 du Code Rural).

S'il apparaît une DEGRADATION du bien loué, le Bailleur a droit à l'expiration du bail à une indemnité égale au montant du préjudice subi, établie d'un commun accord ou à dire d'expert, à défaut par le Tribunal Paritaire.

ARTICLE 9 : CONTROLE DES STRUCTURES

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

- ha en qualité de locataire,
- ha en qualité de propriétaire,
- ha en qualité de membre d'une société exploitante.

et qu'il n'est pas en infraction avec la réglementation relative au contrôle des structures.

ARTICLE 10 : ENREGISTREMENT - Déclaration

Le bailleur déclare vouloir se soumettre au régime de la T.V.A. conformément à l'article 260-6° du Code Général des Impôts. A ce sujet, il précise que le preneur est redevable de la T.V.A. ce que celui-ci justifie. En conséquence, le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

Cette option sera notifiée par les parties à la Recette compétente et prendra effet dans le premier jour du mois au cours duquel elle sera déclarée.

Les parties précisent que le fermage annuel s'élève à la somme de :

Le présent bail sera soumis à enregistrement dans le MOIS qui suit sa signature. Il sera établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus 1 pour l'ENREGISTREMENT.

Les frais et honoraires liés à l'établissement de ce bail seront supportés selon l'accord arrêté entre les parties.

FAIT à

Le

En exemplaires.

Le(s) Bailleur(s)

Le(s) Preneur(s)

Agissant en qualité de propriétaire
D'usufruitier de nu-propriétaire.

agissant en qualité
de preneur
de co-preneur

(SIGNATURE)

(SIGNATURE)

LU ET APPROUVE

LU ET APPROUVE

ETAT DES LIEUX

Entre les soussignés :

Monsieur :

Et Madame : son épouse

Qualité :

Demeurant à :

Lieu dit :

Commune :

D'une part

ET

Monsieur :

Et Madame : son épouse

Demeurant à :

Lieu dit :

Commune :

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Il est établi entre les parties et en présence de Monsieur :..... (Expert choisi par eux), un

Descriptif de l'exploitation tel que prévu à l'article L.411-4. Du Code Rural , attestant de l'état suivant des :

- BATIMENTS D'HABITATION
- BATIMENTS D'EXPLOITATION
- DES TERRES
- DES PRES OU PRAIRIES
- DES VIGNES , VERGERS , AUTRES.....

(Voir les fiches techniques ci-annexées)

concernant l'exploitation agricole sise commune de.....

louée par Monsieur et Madame..... à
Monsieur et Madame.....

En date du
Effet le
Enregistré le.....
Pour une durée de

Les parties certifient exacts et sincères les renseignements portés dans les annexes jointes :

== § ==

Tous les frais et honoraires que comporte l'établissement du présent état des lieux sont à la charge des bailleur (s) et preneur (s) soussignés , chacun à raison de la moitié.

Fait à

Le

Sur pages, en exemplaires , dont un pour l'enregistrement.

Signatures des parties précédées de la mention « lu et approuvé » .

LE(S) BAILLEUR (S)

LE(S) PRENEUR (S)
