

ANNEXE 4



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME

(notarié ou sous seing privé)

Entre les parties désignées ci-après et soussignées, il a été convenu ce qui suit :

- d'une part, M. _____ né le _____
propriétaire, demeurant à : _____
usufruitier ou nu propriétaire ou indivisaires ⁽¹⁾
- et d'autre part, M. _____ né le _____
agriculteur, demeurant à : _____

M. _____ donne à titre de bail à ferme par les présentes, pour une durée de 9 années entières consécutives ⁽²⁾, qui commenceront à courir le _____ pour prendre fin à pareille époque, le _____

à M. _____
(au cas où il y a plusieurs preneurs, il convient d'ajouter "solidairement". Si mari et femme sont preneurs, il convient d'ajouter "conjointement et solidairement")

I – DÉSIGNATION ET PRISE D'EFFET

En la commune de _____ et par extension commune(s) de _____
la propriété de _____
avec toutes ses dépendances, telle qu'elle est actuellement exploitée par M. _____
le tout parfaitement connu des preneurs.

La propriété est inscrite au cadastre sous les numéros suivants :

Commune :

Section	n°	Contenance :
Section	n°	Contenance :
Section	n°	Contenance
Section	n°	Contenance :

assortie éventuellement de bâtiments d'habitation et d'exploitation ci-dessous énumérés :

Conformément à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit celle-ci. Passé ce délai d'un mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le Président du Tribunal Paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

(1) : Rayer la mention inutile. Lorsque le bailleur est usufruitier, le bail doit comporter les noms, prénoms et signature du ou des nu-propriétaires. Lorsque les bailleurs sont en indivision et que le bail est établi au profit de plusieurs preneurs, celui-ci doit comporter les noms, prénoms et signature de tous les indivisaires ou co-preneurs et s'il est non manuscrit être précédé de la mention « lu et approuvé »

(2):Sauf indication expresse dans ce paragraphe des clauses prévues à l'article L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime.

Bâtiments d'habitation et d'exploitation

Le preneur devra habiter la ferme avec sa famille : il devra la garnir et la tenir constamment garnie pendant tout le cours du bail, de meubles et de mobilier, cheptel et matériel de culture en quantité et de valeurs suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

Il pourra toutefois, avec l'accord exprès du propriétaire occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation tout en assurant l'entretien locatif des biens loués sans pouvoir les sous-louer sauf le cas prévu à l'article L 411-35 alinéa 5 du Code Rural.

Dans ce cas, il pourrait être convenu entre les parties d'une résiliation partielle du bail portant sur l'habitation.

Prairies

Le preneur pourra retourner les prairies naturelles dans la mesure où cette opération améliore le fonds loué. Toutefois pour les parcelles proches de l'habitation du bailleur un accord devra intervenir entre les parties.

Etat et entretien des bâtiments –

En application de l'article 606 du code civil, le preneur prendra les bâtiments dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, tel que décrit dans l'état des lieux. Le bailleur est tenu de délivrer et d'entretenir les bâtiments destinés au logement des agriculteurs, dans un bon état d'habitabilité.

Resteront à la charge du preneur, les réparations locatives et le menu entretien tel que : petites réparations des toitures sans que cette charge annuelle n'excède l'équivalent d'une heure de couvreur à l'hectare d'exploitation (travail et matériau), et aussi souvent que nécessaire peintures intérieures et extérieures des ouvertures, entretien des ouvertures de portes des bâtiments d'exploitation. Il veillera à l'état des canalisations électriques et à leur entretien locatif.

Arbres et talus

Ainsi qu'il est dit à l'article L 411-28 du Code Rural, et sous réserve de la réglementation applicable pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, les haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation.

Le bailleur dispose d'un délai de 2 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. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Le bailleur, préalablement à tout abattage, s'engage à consulter le preneur.

1. Fruitiers

Le preneur sera tenu d'entretenir et de soigner tous les arbres fruitiers existant sur la ferme louée.

Sauf s'il s'agit d'un verger professionnel, le preneur aura droit aux arbres fruitiers morts ou renversés par le vent, à charge de remplacer, dans les trois ans, chaque arbre dont ils auront profité par un plant de même essence qu'ils devront représenter sain et de belle venue lors de leur sortie.

Par dérogation à l'usage, le preneur pourra planter les plants de remplacement sur un autre terrain choisi judicieusement après accord avec le propriétaire ou, à défaut, après autorisation du Tribunal Paritaire, en vue de créer un verger ou de remplacer le verger disparaissant par vétusté.

2. Bois d'œuvre

Le preneur laissera monter en haute futaie les arbres qui naîtront dans les haies et sur les talus et qui paraîtront de belle venue sans que cette obligation puisse faire obstacle aux dispositions prévues à l'article L 411-28 du Code Rural.

Les abattages de bois d'œuvre doivent recevoir l'agrément préalable du bailleur.

Le preneur aura droit aux émondés. Il profitera en outre des rigoles et du bois mort à l'exclusion du bois d'œuvre sans toutefois pouvoir en disposer autrement que pour les seuls besoins du chauffage de l'exploitation.

Clôtures, chemins et fossés

Le preneur devra entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches, les chemins et les fossés existant sur les biens loués, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires prévues au titre I^{er} du Livre II du code de l'environnement.

Toutefois, dans les zones des Marais de Dol et des Polders, ces travaux restent soumis à la réglementation spécifique d'une part du Syndicat des Digués et Marais de Dol, d'autre part de la Compagnie des Polders du Mont St Michel.

Il devra entretenir les accès au fonds loué en bon état de viabilité.

Fumiers et engrais

Tous les fumiers, en dehors des productions hors sol, qui seront produits dans la ferme, devront être employés à l'amendement des terres.

Les fumiers et les déjections animales produites sur l'exploitation devront être utilisés sur les terres louées dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les épandages d'origine organique autre qu'agricole seront soumis à l'accord du propriétaire.

Assurances et impôts

Sauf accord contraire entre les parties

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués, est à la charge du bailleur. Le preneur devra s'assurer contre l'incendie à ses frais, pendant toute la durée du bail pour le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, dehors ou dans les bâtiments ainsi que les risques locatifs, et devra être en mesure de le justifier.

Tous les impôts et taxes grevant les immeubles loués, sont à la charge du bailleur. Toutefois, il pourra demander au preneur de lui rembourser, selon justification :

- 20 % de la taxe foncière grevant les immeubles loués, bâtis ou non.
- 50 % de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture.

Si une opération d'aménagement foncier affecte les immeubles loués, la taxe versée par le bailleur au profit de l'association foncière lui sera remboursée par le preneur à hauteur de 50 %.

Droit de chasser

Le preneur aura, en application de l'article L 415-7 du Code Rural, le droit de chasser sur les immeubles loués.

V – FIN DE BAIL – OBLIGATION DES PRENEURS

Lors de la sortie, le preneur devra rendre même quantité et qualité des produits qu'ils auront reçus à titre d'ensouchement (foin, paille, fourrage, etc...), l'état des lieux servira de référence en la matière.

En cas de déficit, le preneur sera tenu d'en payer la valeur, d'après l'estimation qui sera faite par les experts amiablement choisis, ou à défaut d'accord nommés par le Tribunal Paritaire.

L'excédent d'ensouchement appartiendra aux preneurs, à moins que le propriétaire ne veuille le retenir à charge d'en payer la valeur à dire d'expert, conformément à l'article L 415-2 du Code Rural. Dans ce cas, le bailleur devra faire connaître son intention par lettre recommandée trois mois avant la date d'échéance du bail, le défaut de notification pour cette date valant renoncement.

En ce qui concerne l'état des cultures à laisser et les droits de l'entrant et du sortant sur les jardins, prairies, labours, ensemencements et récoltes, ils sont réglés par le bail ou à défaut de celui-ci par les usages locaux.

Le preneur peut vendre au moment de son départ de l'exploitation, les bâtiments démontables par lui construits en donnant la priorité au bailleur ou au preneur entrant *sous réserve de l'application de l'article L 411-74 du Code Rural*.

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 surface occupée après le 29 septembre, ne doit pas excéder 50 % de la superficie labourée, et toutes les récoltes seront enlevées avant le 15 novembre exception faite pour le maïs grain qui bénéficiera d'un délai supplémentaire d'enlèvement jusqu'au 31 décembre.

VI – MONTANT DU BAIL

Conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur, pris en application de l'article L 411-11 du Code Rural, les exploitations seront classées dans l'une des catégories figurant aux articles 5 et 6 de l'arrêté sus-mentionné pour les exploitations de polyculture et aux articles 7 et 8 pour les exploitations pratiquant des cultures spécialisées.

La valeur locative annuelle de l'exploitation, **impérativement être fixée en monnaie** dans les limites arrêtées par le barème des minima et maxima des valeurs locatives dans le département.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de _____ € se décomposant ainsi :

Bien loué	Montant en €	
Bâtiment d'habitation		<i>Montant actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national de référence des loyers</i>
Bâtiment d'exploitation		
Bâtiment hors-sol		<i>Montant actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages arrêté par le ministre de l'agriculture</i>
Terres nues		
TOTAL		

Le prix à payer pour le preneur pour la 1^{ère} échéance annuelle est le montant inscrit au bail.
Ce n'est qu'à compter de la 2^{ème} échéance que ce montant sera indexé en fonction de l'indice des fermages.

Le fermage sera payable par les preneurs en deux termes (acompte et solde) ou annuel soit en espèces au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, soit par chèque postal ou bancaire.

Le fermage sera payable à terme échu soit en deux termes semestriels (acompte et solde) soit en un seul terme annuel au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le fermage sera payable soit en espèces contre reçu délivré par le bailleur, soit par chèque postal ou bancaire.

En cas de décès du preneur au cours du bail il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers.

Option TVA

FISCALITE

Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

OU

– 1^{er} cas : Le bailleur déclare avoir opté pour le paiement de la TVA à l'occasion d'un précédent bail rural, en application de l'article 260 6° du Code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être redevable de la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui.

– 2^e cas : Le bailleur déclare vouloir opter pour la TVA, en application de l'article 260 6° du Code général des impôts. De son côté, le preneur déclare être redevable de la TVA. En conséquence, le présent bail sera soumis à la TVA, que le preneur s'engage à verser en sus du fermage et en même temps que lui. Le bailleur déposera sa déclaration d'option à la Recette de XXX, le preneur s'engageant à lui remettre pour ce faire un justificatif de sa qualité de redevable.

VII – ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement sont à la charge du preneur.

Le bail verbal doit être déclaré (chaque année) à la Direction Départementale des Services Fiscaux (Service Enregistrement) pour permettre éventuellement l'exonération de certains droits en cas d'acquisition par le preneur.

La déclaration doit être faite par le bailleur ou par le preneur, dans les trois derniers mois de chaque année, mais il est possible de la souscrire dans le mois de l'entrée en jouissance, avec paiement différé des droits.

Pour le bail écrit, il appartient au preneur de procéder aux formalités de l'enregistrement.

VIII – CONGES DE SORTIE (article L 411-17 du Code Rural)

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur.

Indiquer, en cas de congé pour reprise les noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaire(s) du bien repris.

Reproduire les termes de l'alinéa 1er de l'article L 411-54

La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par l'article L 411-58.

Dans ce cas :

- s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé par le mariage.
- s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé par le mariage.
- en cas de décès du bailleur son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions visées à l'article L 411-58.

L'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail : le prix est établi conformément à l'article L 411-11.