

# CONTRAT DE BAIL A FERME

(Code Rural – articles L411-1 à 415-12 et R 411-1 à R417-3)

Entre les soussignés :

1) M. Mme.....  
Demeurant à.....  
.....BAILLEURS D'UNE PART

2) M. Mme.....  
Demeurant ensemble à.....  
.....PRENEURS D'AUTRES PART

Ont été faites les conventions suivantes :

M. et Mme.....  
Remettent à bail à M. et Mme.....  
Qui acceptent une propriété rurale ci-après désignée, dont le siège est situé sur la commune  
de :.....d'une contenance de .....ha.....

## DESIGNATION DES LIEUX

Commune	Lieudit	N° parcelle	Nature	Surface	Irriguées	
					oui	non

## DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, sauf clause de dédite prévue au Code Rural. Il commencera à courir le.....

Pour se terminer le.....

## CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti aux clauses, charges et conditions suivantes que les preneurs s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement : cultiver en fermier sérieux et de bonne foi, habiter les lieux loués, garnir le domaine, engranger les récoltes, entretenir en effectuant les réparations locatives, avertir le propriétaire de toutes usurpations.

Le preneur déclare exploiter .....ha ..... et s'engage à déclarer au bailleur tout changement intervenu, conformément à l'article L 331-6 du Code Rural. Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L331-2, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de la dite autorisation.

## MISE A DISPOSITION

En vertu de l'article L411-37 du Code Rural, si les preneurs sont, ou deviennent, membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser les bailleurs, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## CESSION – SOUS-LOCATION

Toute cession de bail, toute sous-location sont interdites aux preneurs, sauf si la cession est consentie avec l'agrément des bailleurs, au profit des descendants des preneurs ayant atteint l'âge de la majorité, et ce conformément à l'article L411-35 du Code Rural.

## ETAT DES LIEUX

Un état des lieux (immeubles et terres) sera obligatoirement établi contradictoirement et à frais communs entre les bailleurs et les preneurs, dans les conditions prévues à l'article L411-4 du Code Rural.

## MISE AU NORME DES BATIMENTS

Les preneurs notifieront au bailleur, conformément à l'article L411-73-1 (2°) du Code Rural, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Les preneurs pourront exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, les bailleurs n'ont pas exprimé l'intention de les prendre en charge. (\*)

(\*) Si les bailleurs décident de prendre les travaux en charge, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec les preneurs. Les preneurs seront fondés à les réaliser si les bailleurs ne respectent pas leur engagement.

## MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'article L411-11 du Code Rural et de l'arrêté de M. le Préfet du département du Rhône en date du 18 mars 1998 le fermage est fixé de la manière suivante :

Pour les bâtiments d'exploitation et les terres : à la somme de.....€

Le montant de ce fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice fermage défini par M. le Préfet du Rhône.

Pour les bâtiments d'habitation : à la somme de .....€

Actualisée chaque année, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année.

Les preneurs s'obligent solidairement à payer le fermage aux bailleurs ou à leur fondé de pouvoir le.....de chaque année.

Le premier paiement devant être effectué le.....

## OBSERVATIONS

Le fermier acquittera en plus du prix du fermage 1/5 des impôts locaux, 1/2 de la cotisation de la Chambre d'Agriculture, la totalité des prestations sociales agricoles concernant le bien loué.

## FIN DE BAIL

Au cas où une partie manifesterait le désir de mettre fin au présent bail, elle devra prévenir l'autre partie contractante de cette intention, 18 mois avant la fin de bail, par acte extra-judiciaire (congé d'huissier). Les bailleurs mentionneront expressément les motifs de non-renouvellement.

Au défaut de congé, Il s'opère un nouveau bail de 9 ans. Si le fermier désire contester le congé, il devra demander l'arbitrage du Tribunal Paritaire dans un délai de 4 mois à compter de la date de réception du congé.

## ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

Pour la perception des droits, le fermage est évalué à .....par an.

Fait en triple exemplaires,

A .....le.....

LES BAILLEURS :  
« lu et approuvé »

LES PRENEURS :  
« lu et approuvé »