

A N N E X E – I –

à l'arrêté du 2 juillet 1996 pris pour la publication du contrat type  
de bail à ferme établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux

**CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME DE NEUF ANS**

*A rédiger sous la forme d'un acte sous seing privé ou, éventuellement, d'un acte authentique  
(rédigé par un notaire)*

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

1°) Monsieur.....<sup>1</sup>  
né le ..... à .....de nationalité .....  
et Madame.....<sup>2</sup> son épouse  
née le..... à ..... de nationalité .....  
propriétaires demeurant à .....<sup>3</sup> mariés sous le  
régime de .....<sup>4</sup>  
désignés dans tout ce qui suit par le terme « les Bailleurs ».

2°) Monsieur.....  
né le ..... à .....de nationalité .....  
et Madame.....<sup>2</sup> son épouse  
née le..... à .....de nationalité .....  
propriétaires demeurant à .....<sup>3</sup> mariés sous le  
régime de .....<sup>4</sup>  
désignés dans tout ce qui suit par le terme « les Preneurs ».

**A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Monsieur et Madame ..... donnent à bail à ferme à  
Monsieur et Madame ....., preneurs, qui acceptent  
solidairement entre eux,

<sup>1</sup> Indiquer ici : les noms, prénoms et profession

<sup>2</sup> Indiquer ici : le nom de jeune fille, les prénoms et profession

<sup>3</sup> Indiquer ici : l'adresse complète

<sup>4</sup> On précisera ici : la nature du régime matrimonial et on ajoutera le cas échéant, « en vertu de leur contrat de mariage reçu par Maître ....., notaire à ....., le ..... »

## **ARTICLE 1<sup>er</sup> – DESIGNATION**

En la Commune de.....<sup>5</sup>

Département ..... La ferme « ..... »<sup>6</sup>,  
consistant en un édifice d'habitation et d'exploitation et terres de diverses natures, telle qu'elle figure  
au cadastre rénové de la Commune comme suit :

Section	Numéros	Lieux-dits	Contenance	Nature	Observations <sup>7</sup>
D'une contenance totale de ..... <sup>8</sup>					

## **ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX**

Les preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Conformément aux prescriptions de l'Article L 411-4 du code Rural, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, 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'acceptation. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Cet état des lieux, qui sera établi conformément au plan d'inventaire, 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.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Le cas échéant, ajouter « par extension, en la commune de ..... »

<sup>6</sup> Indiquer ici le nom de la ferme

<sup>7</sup> Pour les vignes, indiquer : appellation au moment de la signature du bail, cépage, terres susceptibles d'être plantées.

<sup>8</sup> Indiquer ici le nombre en toutes lettres

<sup>9</sup> Pour les vignes, l'état des lieux précisera la nature du cépage et du porte greffe, l'âge de la vigne, l'état de la plantation, le nombre de pieds manquants à l'hectare, l'état sanitaire, la situation et la nature du terrain, la sensibilité au gel et à la grêle. Si la location comprend des bâtiments (habitation et exploitation) un état descriptif détaillé sera dressé, ainsi qu'éventuellement un inventaire du matériel, fixe ou mobile, et indiquant avec précision l'état de celui-ci.

### **ARTICLE 3 – DUREE**

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours le .....<sup>10</sup> pour finir à pareille époque de l'année .....

Les parties peuvent convenir, entre elles, d'une durée supérieure : 12 ans, 15 ans, ou davantage<sup>11</sup>.

Au moment du renouvellement du bail, les preneurs ne pourront refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année de bail renouvelé au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement conformément à l'Article L411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé aux preneurs deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé, dans les formes prescrites à l'article L 411-47 dudit code.

D'autre part, si le bail est conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire mineur, en vertu de l'Article L 411-6 du Code Rural, le(s) bailleur(s) aura(ont) la faculté de reprendre pour exploitation personnelle le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de la majorité ou de l'émancipation de ce mineur, en donnant congé deux ans avant la fin de la période triennale, dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du Code Rural.

L'une ou l'autre de ces dispositions ne sera applicable que si elle a été expressément accordée par les bailleurs lors de la conclusion du bail écrit.

### **ARTICLE 4 – CLAUSES et CONDITIONS**

Ce bail est soumis aux dispositions du Statut du Fermage, aux usages locaux et aux clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent, chacune solidairement entre elles, à exécuter et accomplir :

1 – JOUISSANCE – Ils jouiront de la propriété en bon père de famille, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2 – EMPIETTEMENT – USURPATION – Ils s'opposeront à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir les bailleurs 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. Ce délai es en principe de huit jours.

3 – DESTINATION DES LIEUX – Ils ne pourront changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

4 – REPARATION LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN – Ils devront, pendant tout le cours du bail entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

---

<sup>10</sup> Indiquer le jour en toutes lettres

<sup>11</sup> Ne peuvent pas être rédigés sous la forme d'un acte sous seing privé les baux d'une durée supérieure à 12 ans.

#### 5 – GROSSES REPARATIONS – RECONSTRUCTION – CONSTRUCTIONS NOUVELLES –

Les grosses réparations, les travaux de reconstruction ou de constructions nouvelles seront à la charge exclusive des propriétaires<sup>12</sup>.

6 – ASSURANCE – Les preneurs devront, pendant tout le cours de ce bail, assurer contre l'incendie, la tempête et la grêle pour une somme suffisante : leur mobilier, le matériel d'exploitation, leurs bestiaux, leurs récoltes et , plus généralement, tous les biens leur appartenant garantissant la ferme. Ils s'assureront également contre les risques locatifs et s'il y a lieu, contre le recours des voisins.

Cependant, le fait de ne pas être assuré contre la tempête et la grêle, ne peut être un cas de résiliation de bail.

Ils en paieront les primes et cotisations à leurs échéances et en justifieront le paiement aux bailleurs ou à un mandataire par présentation des quittances.

L'assurance des bâtiments contre l'incendie, la tempête et la grêle est à la charge des bailleurs.

En cas de destruction d'un bien loué, il convient de se référer aux dispositions de l'Article L 411-30 du Code Rural.

7 – COURS, CHEMINS PRIVÉS – Ils veilleront à réparer et à entretenir les chemins d'accès à la ferme ne relevant pas du domaine public.

8 – TERRES, PRES ET PLANTATIONS PERENNES – Ils laboureront, ensementeront et cultiveront les terres et façonneront les plantations pérennes en temps et saison convenables, selon des méthodes rationnelles de cultures en vue d'obtenir des produits de qualité<sup>13</sup>.

Les fossés, rigoles, ruisseaux et tous les réseaux d'assainissement à l'exception des réseaux d'assainissement collectif, doivent être entretenus par les preneurs selon l'usage des lieux. Ils doivent les tenir propres, à leur dimension, afin d'assurer l'écoulement des eaux. Il en est de même en ce qui concerne le nettoyage des haies et l'entretien des clôtures.

Les preneurs peuvent disposer sans autorisations spéciale de la part des bailleurs des produits de l'élagage des arbres destinés à cette fin et de ceux de la régénération des haies. Ils ne pourront sans l'autorisation écrite des bailleurs, supprimer les haies.

---

<sup>12</sup> Il peut y être ajouté : « les preneurs s'engagent à informer les bailleurs dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires ».

<sup>13</sup> Ils ne pourront changer la nature ni l'espèce du plan de la vigne louée, sans le consentement exprès et par écrit des bailleurs

Tant que la vigne n'aura pas atteint au moins six ans de production, après la quatrième feuille, les preneurs seront tenus, au cours de chaque hiver, de remplacer les ceps manquants par des plants de même nature.

Dans la location d'une exploitation viticole entière, les preneurs seront tenus d'effectuer à la demande des bailleurs, le travail de plantation nécessaire au renouvellement du vignoble. La désignation des parcelles, ou parties de parcelles à renouveler, ainsi que l'échelonnement des opérations dans le temps, seront arrêtés d'un commun accord entre bailleurs et preneurs. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une location d'une ou plusieurs parcelles.

## 9 – CHASSE

- a) Droit de chasse. Le droit de chasse appartient aux propriétaires pour eux-mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le cèderaient sans limitation.
- b) Droit de chasser. Les preneurs auront, eux-mêmes le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit leur est strictement personnel. Ils ne peuvent ni le donner, ni le céder<sup>14</sup>. Ils ont toujours la possibilité de renoncer à ce droit en faisant connaître chaque année leur intentions aux bailleurs, avant le 1<sup>er</sup> juillet précédant chaque campagne (R 415-2 du Code Rural), par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **ARTICLE 5 – CESSION ET SOUS-LOCATION-ECHANGES D EPARCELLES**

En application de l'Article L 411-35 du Code Rural, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément des bailleurs, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux preneurs ayant atteint l'âge de la majorité (ou ayant été émancipés). A défaut d'agrément des bailleurs, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, les bailleurs ou, à défaut le Tribunal Paritaire pourront autoriser les preneurs à consentir des sous-locations pour un usage de loisirs ou de vacances, pour une durée n'excédant pas 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux, ou à défaut d'accord, par le Tribunal Paritaire.

Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations de bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit fixant, notamment, la part du produit de sous-location revenant au bailleur.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints.

Les preneurs seront également autorisés, dans les limites prévues à l'Article L 411-39 du Code Rural et dans les conditions fixées par l'Arrêté Préfectoral portant application du Statut du Fermage, à effectuer certains échanges en jouissance.

---

<sup>14</sup> Il en va différemment de la pêche, pour elle le droit commun est applicable, en conséquence les propriétaires peuvent se la réserver et en disposer à leur gré. Si les preneurs ont le droit de chasser, la loi ne leur accorde aucun droit spécial de pêcher.

## **ARTICLE 6 – CHANGEMENT DE NATURE DE CULTURE**

Les preneurs pourront également, dans les conditions prévues à l'Article L 411-29 du Code Rural, procéder au retournement de parcelles de terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terres, afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Ils pourront également dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail.

Les preneurs ne pourront en fin de bail prétendre, du fait de ces améliorations, à une indemnité, sauf clause ou convention contraire.

## **ARTICLE 7 – FERMAGE**

En application des Articles L 411-11 et L 411-12, le bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel établi comme suit :

### 1 – Pour les terres et prés nus et les majorations pour bâtiments d'exploitation y afférents :

Il est égal à la somme de \_\_\_\_\_ euros l'hectare, actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages défini par le Préfet du département de l'Yonne.

### 2 – Pour la maison d'habitation :

Il est égal à la somme de \_\_\_\_\_ euros, telle qu'évalué selon l'Arrêté Préfectoral en fixant la valeur locative. Somme qui sera indexée annuellement selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

### 3 – Pour les terres à planter et les vignes :

Il est égal à la valeur de \_\_\_\_\_ hectolitres de vin à l'hectare, selon le prix fixé pour les denrées vin par arrêté préfectoral.

Le preneur s'engage à payer au bailleur en la demeure de ce dernier, le \_\_\_\_\_<sup>15</sup> de chaque année, le premier paiement devant être effectué le \_\_\_\_\_<sup>15</sup>.

Le paiement des fermages est payable en espèces, sauf pour les terres à planter et les vignes ou les parties peuvent convenir que le prix du bail est payable en denrée ou partie en denrée et partie en espèces<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Indiquer la date du terme

<sup>16</sup> Si les parties retiennent une formule de fermage payable en nature, on remplacera les développements ci-dessus par le texte suivant :

« Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage consistant en la livraison annuelle en nature de :

1 ..... 2 ..... 3 .....

4 ..... 5 .....

qui sera faite au domicile des bailleurs ou en tout autre lieu qu'ils indiqueront et sans frais pour eux

le .....

pour .....(préciser les denrées) et le .....pour (préciser les denrées) et, pour la première fois

respectivement le ..... et le ..... »

## **ARTICLE 8 – MAJORATION POUR INVESTISSEMENTS**

Conformément aux prescriptions de l'Article R 411-8 du Code Rural, lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces. Cette majoration ou cette rente sera égale au plus égale à l'intérêt des sommes investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie (CODEVI). Lors du renouvellement du bail évalué en quantité de denrées de terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles et agrumicoles et de bâtiments y afférents, les parties, d'un commun accord, ou à défaut, le Tribunal Paritaire, peuvent, par une clause expresse du bail, convertir cette rente en quantité de denrées.

En application de l'Article R 411-9 du Code Rural, si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une Association Syndicale, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire, compte tenu, notamment des dépenses supportées par le bailleur<sup>17</sup>.

## **ARTICLE 9 – INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT**

A leur départ, les preneurs sortants pourront prétendre à indemnité pour les améliorations apportées à l'exploitation dans les conditions prévues par les Articles L 411-69 à L 411-78 du Code Rural, ainsi que par arrêté préfectoral pris pour l'application des articles précités. L'indemnisation devra tenir compte, éventuellement, des frais engagés par les preneurs lors de plantations pérennes, ainsi que des droits de plantation qu'ils ont apportés.

## **ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES**

Les preneurs acquitteront chaque année ou rembourseront aux bailleurs s'ils les ont avancés pour eux, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant et à la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture.

Les preneurs verseront en outre aux bailleurs une somme égale au cinquième du montant de la taxe foncière payée par les bailleurs<sup>18</sup>.

Lors de dégâts résultant de calamités agricoles ayant entraîné, en application de l'Article 1398 du Code Général des Impôts, un dégrèvement de la taxe foncière, les bailleurs doivent en restituer la valeur aux preneurs, sous forme d'une déduction opérée sur le montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre.

---

<sup>17</sup> Les parties peuvent convenir entre elles d'un partage par moitié de la cotisation versée par les bailleurs à l'Association

<sup>18</sup> A défaut de convention contraire

## ARTICLE 11 – DECLARATIONS

### A) SUR LES STRUCTURES

Pour se conformer aux prescriptions de l'Article L 311-11 du code Rural, le preneur déclare qu'en dehors des immeubles compris dans le présent bail, il exploiter une superficie total de.....

Si une autorisation d'exploiter ou une déclaration préalable est nécessaire, en application des Articles L 311-2 à L 311-4 du Code Rural, le présent bail sera conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation ou de la présentation de ladite déclaration<sup>19</sup>.

### B) POUR L'ENREGISTREMENT :

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties évaluent le montant du fermage à la somme annuelle de ..... euros<sup>20</sup>.

Les parties requièrent l'enregistrement de ce bail par périodes triennales ;

## ARTICLE 12 – FRAIS DIVERS

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge des preneurs qui s'y obligent.

Fait en ..... exemplaires<sup>21</sup>

Fait et rédigé en autant d'originaux que de parties en cause.

A ....., le .....

Signatures<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Cette autorisation a été délivrée par le Préfet de l'Yonne le .....

<sup>20</sup> Indiquer ici la somme en toutes lettres

<sup>21</sup> Le bail doit être établi en autant d'exemplaires que de parties plus un, pour l'enregistrement. Tous sont à faire enregistrer.

<sup>22</sup> Chaque signature est à faire précéder des mots : « lu et approuvé » de la main de chacune des parties.

Eventuellement, compter les lignes rayées et les mots nuls et les approuver en marge de la dernière page.