



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
Service économie agricole

CONTRAT TYPE DÉPARTEMENTAL DE BAIL A FERME  
DE LOIRE-ATLANTIQUE

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

M.....(Nom, Prénom, Profession),  
propriétaire(s)

Demeurant à :

**D'UNE PART, et**

M.....(Nom, Prénom,) agriculteur

Demeurant à :

**D'AUTRE PART,**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

M....., loue(nt), par les présentes, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le..... et finiront le.....

à M..... preneur(s) qui accepte(nt), (*au cas où il y a plusieurs preneurs, il convient d'y ajouter "solidairement" - si mari et femme sont preneurs, il convient d'ajouter "conjointement et solidairement"*).

**DESIGNATION DES LIEUX :**

En la commune de....., la propriété de.....avec toutes ses dépendances. Ladite propriété inscrite au cadastre de ladite commune sous les numéros..... de la section..... pour une contenance de.....et un revenu cadastral de.....(*mentionner tous les numéros de parcelles*)

**CHARGES ET CONDITIONS :**

Ce bail est fait aux clauses, charges et conditions des articles suivants que les parties s'engagent à exécuter et accomplir fidèlement.

Les parties s'engagent en outre, à se conformer aux dispositions du Code Rural (Art. L 411 à L 415 - 12 et Art. R 411 - 1 à R 415 - 9).

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties décident de s'en référer aux usages locaux.

Les contestations qui pourraient surgir quant à la mise en application des dispositions du présent bail, seront tranchées par le Tribunal Paritaire à la requête de la partie la plus diligente.

./...

## **ARTICLE 1 -**

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 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.

Si une (ou les) feuille(s) de notation de l'exploitation a (ou ont) été réalisée(s), elle(s) sera (ou seront) annexée(s) au bail pour être enregistrée(s) en même temps que ce dernier et complètera (ou complèteront) ainsi l'état des lieux.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer ultérieurement les améliorations qui auront été apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate, avec précision, l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien.

La preuve des améliorations résulte, soit d'un état des lieux établi dans les conditions prévues ci-dessus, soit de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun (article L 411-15 du Code Rural).

Cet état indiquera également les produits de toutes natures qui seront mis à la disposition des preneurs par le propriétaire tels que : foin, paille, fumier, etc... lesquels produits constituent un accessoire de la ferme à titre d'immeubles par destination.

## **ARTICLE 2 - SITUATION D'EXPLOITANT DU PRENEUR EN APPLICATION DE LA LOI SUR LES CUMULS**

Le(s) preneur(s) déclare(nt) qu'il(s) exploite(nt) par ailleurs et continuera(ont) d'exploiter.....ha, sis à.....en qualité de fermier(s) et.....ha, sis à..... en qualité de propriétaire(s).

## **ARTICLE 3 -HABITATION**

Les preneurs devront habiter la ferme avec leur famille, ils devront la garnir et la tenir constamment garnie pendant tout le cours du bail, de meubles, effets mobiliers, bestiaux et matériel de culture et valeurs suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

Ils pourront toutefois occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation, tout en assurant l'entretien locatif des bâtiments loués.

## **ARTICLE 4 - JOUISSANCE**

Les preneurs jouiront de la propriété en bons pères de famille et en cultivateurs soigneux et actifs, sans commettre ni souffrir qu'il soit fait de dégâts ou de dégradations. Ils s'opposeront à toutes usurpations et à tous empiècements sur les terres louées et préviendront le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de dommages et intérêts.

En dérogation à l'article L 411- 29 du Code Rural, le bailleur autorise le preneur, pendant la durée du bail, à retourner les prairies, à mettre en herbe les labours et à modifier l'assolement dans la mesure où ces opérations n'entraînent aucune dégradation du fonds.

## **ARTICLE 5 - ETAT ET ENTRETIEN DES BATIMENTS**

Les preneurs entretiendront les bâtiments en bon état de réparations locatives, dans les conditions de l'article L 415 - 4 du Code Rural et souffriront que le bailleur fasse faire les grosses réparations et constructions qu'ils estimeraient nécessaires par la suite et cela sans indemnité, même si leur durée excède 40 jours.

#### **ARTICLE 6 - CULTURE DES TERRES**

Les preneurs sont tenus de cultiver, labourer, ensemercer les terres affermées en temps et saisons convenables, de manière à les rendre à la fin du bail en bon état de culture et de fumure.

#### **ARTICLE 7 - CLOTURES, CHEMINS, FOSSES, HAIES, et BOIS**

Les preneurs entretiendront en bon état les haies, fossés, abreuvoirs, et clôtures de l'exploitation, ainsi que les chemins et issues des biens loués, sauf lorsqu'ils seront amenés à les faire disparaître pour améliorer les conditions de l'exploitation, tout en assurant l'écoulement normal des eaux. Cependant, ils ne pourront, sans l'autorisation écrite du bailleur, supprimer les haies constituant une limite au fonds loué.

Les preneurs couperont le bois taillable. Le bois d'oeuvre ne pourra être abattu sans le consentement écrit du bailleur.

#### **ARTICLE 8 - FOURRAGE ET PAILLE DE L'EXPLOITATION :**

Les foins, paille et fourrages récoltés sur l'exploitation devront être par priorité consommés sur le fonds. S'il existe du surplus, le preneur pourra en disposer librement à condition toutefois de ne pas compromettre la bonne exploitation du fonds.

#### **ARTICLE 9 - ASSURANCES ET IMPOTS**

Les preneurs devront faire assurer contre l'incendie, à leurs frais, pendant toute la durée du bail, le matériel de l'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 justifier, à première demande du propriétaire, des polices et du paiement des primes.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire qui devra justifier, à la première demande du preneur, des polices d'assurance et du paiement des primes.

En cas de sinistre, l'indemnité que touchera le propriétaire sera affectée dans le plus bref délai possible, à la reconstitution des bâtiments sinistrés, de manière à limiter la privation de la jouissance momentanée du fermier, dans la mesure où l'indemnité permet de reconstituer utilement ces bâtiments.

Le preneur remboursera au bailleur qui devra en justifier :

- 1/5ème 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.
- la moitié de la cotisation pour frais de Chambre d'Agriculture
- la totalité de la cotisation allouée au Budget Annexe des Prestations Sociales Agricoles
- les frais de confection de rôle

La taxe de remembrement sera partagée par moitié entre le preneur et le bailleur, si après remembrement le fermage n'a pas été modifié par application de la grille.

Les impôts autres que ceux visés ci-dessus, resteront à la charge du bailleur.

#### **ARTICLE 10 - DROIT DE CHASSER**

Le ou les preneurs auront, conformément à la loi, le droit de chasser sur le fonds affermé. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire connaître au bailleur., par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le 1er juillet précédent chaque campagne de chasse.

**ARTICLE 11 - FIN DU BAIL - OBLIGATION DES PRENEURS**

Lors de leur sortie, les preneurs devront rendre en même quantité et qualité, les produits qu'ils auront reçus à titre d'ensouchement ou leur valeur réelle fixée par expert, les foins, les pailles et fourrages devront être logés dans les bâtiments à ce destinés ou mis en meules, et les fumiers entassés aux endroits à ce destinés ou dans les champs.

En cas de déficit, les preneurs seront tenus d'en payer la valeur d'après l'estimation qui sera faite par des 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 1778 du Code Civil.

**ARTICLE 12 - MONTANT DU FERMAGE :**

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 9 septembre 1996 fixant la valeur locative des exploitations de polyculture Loire-Atlantique, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de :  
..... F

**ARTICLE 13 - MONTANT DU LOYER DES BATIMENTS D'HABITATION :**

Conformément à l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural, le montant du loyer est fixé à .....F

**ARTICLE 14 - FRAIS**

Les frais de timbres et d'enregistrement des présentes sont à la charge des preneurs.

Pour la perception des droits, les parties évaluent la part du bailleur, y compris les charges, à.....

====