

CONTRAT TYPE DEPARTEMENTAL

Par-devant Me.ou entre M....., né le et demeurant à..... et Mme, son épouse née le, bailleurs, d'une part, et M....., né le..... et demeurant à, preneur, d'autre part, et Mme son épouse née le, ont été faites les conventions suivantes :

1 - DESIGNATION DES LIEUX

M. et Mme remettent à bail à la ferme, à M. et Mmequi accepte conjointement, en la commune de la propriété de.....

avec toutes ses dépendances, telle qu'elle est actuellement exploitée par M.

et bien connue des preneurs ainsi qu'ils le déclarent pour l'avoir visitée en vue des présentes :

Ladite propriété inscrite au cadastre de ladite commune sous les numéros cadastraux des sectionspour une contenance totale deet un revenu cadastral de.....

2 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir du 1^{er} novembre pour se terminer le 1^{er} novembre (ou à toute autre date, selon les usages locaux).

Toutefois, au moment du renouvellement du bail, le preneur en application de l'article L. 411-6 du Code Rural, ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année suivant la date du jour de ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés du bailleur qui devront exploiter personnellement dans les conditions prévues à l'article L. 411-58 du même code.

En cas de mutation de fonds au profit d'un ou plusieurs descendants du bailleur, ceux-ci pourront exercer la reprise en cours de bail.

3 - CONDITIONS

Ce bail est fait aux conditions suivantes que les preneurs s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de résiliation, tous dépens, dommages et intérêts.

Ils s'engagent, en outre, à se conformer aux dispositions du Livre IV Nouveau du Code Rural relatives au statut juridique du fermage.

A - USAGES ET ENTRETIEN DES BIENS LOUÉS

1°/ - Le preneur devra jouir de la ferme louée en fermier soigneux et de bonne foi.

2°/ - Il devra les tenir garnis ou de mobilier et/ou de bétail et/ou de matériel de culture en quantité suffisante, tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement du fermage et à l'exécution des conditions du bail.

3°/ - Il devra entretenir les bâtiments et les dépendances en bon état de réparations locatives et les rendre de même à la fin du bail, sauf usure naturelle conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages du canton dont dépend la propriété louée.

4°/ - Il devra signaler au propriétaire, en temps utile, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et qui seront faites par ce dernier, sans indemnités pour le fermier au cas où leur durée devrait dépasser 40 jours pourvu qu'elles aient lieu sans interruption sauf cas de force majeure ou imprévus.

5°/ - Il jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il veillera à la lutte contre les adventices telles rumex, vératre, chardon et procédera au nettoyage, débroussaillage et destruction des plantes invasives telles l'ambrosie etc. Il se conformera aux règles nationales de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) définies par arrêté.

6°/ - Les fumiers et engrais provenant des biens loués, seront employés à l'amendement de ces derniers.

7°/ - Il entretiendra les haies et clôtures ainsi que les ruisseaux d'arrosage dépendant de la propriété affermée et taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays, mais il ne pourra détruire aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.

8°/ - Il s'opposera à tous empiétements et usurpations qui pourraient être tentés ou commis sur le fonds loué et en préviendra le bailleur en temps utile.

9°/ - Sauf stipulations contraires, aucun arbre susceptible de produire du bois de service ne sera exploité par le preneur ; en ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de..... l'exploitation se fera suivant les indications données par le propriétaire.

B - ASSURANCES ET IMPOTS

10°/ Le preneur devra assurer son mobilier, ses instruments, ses bestiaux et ses récoltes contre le risque incendie. Il devra également s'assurer contre les risques locatifs d'incendies, le tout auprès d'une bonne compagnie solvable dont il présentera les quittances au bailleur si celui-ci les réclame.

11) Le fermier devra rembourser au bailleur la moitié de la taxe pour la chambre d'agriculture. Les parties conviennent de la part que le preneur devra rembourser au bailleur pour la taxe sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti. A défaut d'accord, la loi prévoit que cette part est de un cinquième. En raison de l'exonération partielle de 20% de la taxe foncière sur le non bâti à destination agricole au profit des exploitants, prévue par le Code Général des impôts la part remboursée par le fermier sera soit supprimée, soit diminuée.

C - CESSION ET SOUS LOCATION DU BAIL

Nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code Civil, toute cession de bail est interdite sauf si la cession est consentie, avec l'agrément préalable du bailleur ou à défaut, du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité, conformément à l'article L. 411-35 du Code Rural.

En cas de décès du preneur, le bail continuera dans les conditions prévues à l'article L. 411-34 du code susvisé.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur pourra autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne pourra excéder une durée de 3 mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'aura aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration.

4 - ÉTAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code Rural, un état des lieux (bâtiments et terres) devra être établi, contradictoirement et à frais communs entre le bailleur et le preneur, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

5 - CONTRÔLE DES STRUCTURES

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

6 - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel en euros de

Préciser les modalités de paiement du fermage

Sauf disposition particulière de l'arrêté fixant les modalités d'application du statut du fermage, le fermier ne pourra demander aucune diminution du prix fixé, pour cause de gel, grêle, sécheresse, coulure, inondation, stérilité et autres cas fortuites prévus ou imprévus qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

7 - FIN DE BAIL

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de 9 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.

Fait àle

Signature,

CADRE D'UN ÉTAT DES LIEUX

établi en conséquence du bail qui précède

Les soussignés :

M. propriétaire, demeurant à.....
et M..... agriculteur, demeurant à.....
assistée de MM. experts choisis par eux.

Après avoir visité et examiné les bâtiments, terres et prés faisant partie de la ferme de.....
..... commune de.....
et par extension commune deaffermée par M.
à pourans, à compter du
suivant bail reçu, par M....., Notaire à
le

Ont dressé de la manière suivante l'état des lieux faisant l'objet du bail sus-énoncé.

I - CONCERNANT LES BÂTIMENTS DE LA FERME

Ces bâtiments se composent de (en établir la désignation complète et détaillée) :.....
.....

La visite et l'examen ont donné lieu aux constatations suivantes :

Cuisine : cette pièce ouvre sur la cour par une porte dont la partie supérieure est vitrée et nantie d'un volet de bois à glissière. Elle a une fenêtre qui donne également sur la cour et est munie de volets de bois, et elle communique avec par une porte pleine. Les murs et le plafond sont peints en gros, la peinture est ternie et on relève des dégradations en plusieurs endroits, notamment, le sol est carrelé, le carrelage est en bon état, sauf devant l'évier où l'on note trois carreaux cassés, etc...

(Continuer ainsi la description détaillée de toutes les pièces, en notant soigneusement leur état, les dégradations constatées, les choses manquantes, etc).

(On notera ensuite l'état des bâtiments d'exploitation et des installations annexes, en procédant de la même façon ; puis l'état de la cour, des chemins d'accès à la ferme et des dépendances immédiates, jardin, enclos réservé à l'emplacement des meubles, clôtures, haies, barrières, etc).

II - CONCERNANT LES TERRES ET LES PRÉS

(Procéder de la même manière que pour les bâtiments, c'est-à-dire :

Etablir la désignation de chaque parcelle, en précisant ses limites. Constaté l'état dans lequel elle se trouve au point de vue cultural et chaque fois qu'il sera possible, mentionner les rendements moyens de la parcelle.

Indiquer s'il y a des fossés ou rigoles pour l'écoulement des eaux et noter leur état d'entretien. Dénombrer les arbres, en indiquant leur espèce. S'il y a lieu, noter les améliorations dont chaque parcelle serait susceptible de faire l'objet de la part du preneur pendant le cours du bail).

Fait et dressé le présent état des lieux, en trois exemplaires et aux frais communs des bailleurs et fermiers soussignés, en présence et avec le concours des experts susnommés.

Fait à le

Signature des parties,