BAIL à FERME

◆ ***DESIGNATION des PARTIES***

Entre les soussignés :

- **M. et Mme** ....., **Bailleurs** (1),

demeurant à ....…., d'une part, et

- **M. et Mme** ....., **Preneurs,**

demeurant à ....……, d'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

M. et Mme ....., Bailleurs, donnent, par les présentes, à bail à ferme,
à **M. et Mme** .....…….., Preneurs conjoints, qui acceptent, une propriété désignée ci-dessous, le tout d'une contenance totale de : **_____ha _____a _____ca**

◆ ***DESIGNATION du BIEN LOUE***

DEPT	COMMUNE	SECTION	N°	SURFACE	NATURE
	Total :	//////////////////////	///////////////		//

◆ ***CONSISTANCE des IMMEUBLES BATIS COMPRIS dans le BAIL***

.....
.....

◆ ***ETAT des LIEUX***

Selon l'article L. 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, "un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci (...).
L'état des lieux a pour objet de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies pas les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres, la présence ou non de drainage, forage, réseau d'irrigation enterré, l'état des clôtures, piquets et fils de palissage des vignes, les pieds manquants, s'il y a lieu, ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens, au cours des cinq dernières années".

◆ ***DUREE du BAIL***

Le présent bail est consenti pour une période de **NEUF ANNEES** ENTIERES et CONSECUTIVES, commençant le ..... (2), pour prendre fin le ..... (2) -à pareille époque de l'année.

◆ ***CONTROLE des STRUCTURES***

Les preneurs déclarent qu'il exploitent déjà en propriété, en fermage ou en métayage, une superficie totale de (3) :
..... ha ..... a ..... ca, se décomposant comme suit :

- Terres : ..... - Prés et pré-marais : ..... - Vignes : .....

Les preneurs déclarent avoir été autorisés à exploiter la propriété désignée ci-dessus, objet du bail, en vertu de l'autorisation administrative délivrée par ....., en date du ....., dont copie demeurera annexée au présent contrat, après avoir été visée par les parties.
Dans l'hypothèse où les preneurs n'ont pas encore obtenu l'autorisation administrative d'exploiter, le présent bail est consenti sous réserve de son obtention. A défaut, les bailleurs pourront demander la nullité du présent bail, conformément à l'article L. 331-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime. ...

◆ ***CHANGEMENT de NATURE de CULTURE et ECHANGES de CULTURE***

Les preneurs pourront, à condition d'en avoir au préalable avisé les bailleurs, procéder :

- ↳ soit au retournement des parcelles en herbe,
- ↳ soit à la mise en herbe de parcelles de terre,
- ↳ soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux nouveaux,
- ↳ soit à des échanges de cultures avec des exploitants voisins,

(dans la limite des dispositions de l'arrêté préfectoral n°00-2740 du 22 septembre 2000).

◆ ***MONTANT du FERMAGE***

En application de l'article L. 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de l'arrêté préfectoral du 05 octobre 2012, le montant du fermage est fixé comme suit :

- Pour les terres : ..... euros à l'ha, soit .....euros.
- Pour les bâtiments d'exploitation : ..... euros au m², soit .....euros.
- Pour les vignes : ..... hl d'alcool pur à l'ha, soit .....hectolitres, au prix fixé, chaque année, par l'arrêté préfectoral portant règlement des fermages viticoles.
- Pour la maison d'habitation : .....…….. euros par mois, selon la catégorie.

Le montant du fermage des terres, prés, marais et bâtiments d'exploitation sera déterminé, chaque année, compte tenu de la variation de l'indice des fermages, défini par arrêté préfectoral.

L'indice de référence est fixé à : ..... (indice en vigueur au 15 septembre).

Le présent fermage est payable à terme échu.

Les preneurs s'obligent solidairement à payer ledit fermage aux bailleurs au domicile de ces derniers, à la date du ..... (2) de chaque année, le premier paiement devant être effectué le ..... (2).

◆ ***IMPOTS et TAXES***

En application de l'article L. 415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les preneurs devront payer, en sus du fermage, à défaut d'accord amiable entre les parties : la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture.
Répartition des charges, en accord entre les parties :
.....
.....

◆ ***DISPOSITIONS DIVERSES***

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties conviennent de se reporter aux dispositions du Contrat Type Départemental, issu de l'arrêté préfectoral du 30 novembre 1984, qu'elles déclarent bien connaître.

◆ ***CLAUSES PARTICULIERES*** (4)

.....
.....
.....

◆ ***PERCEPTION des DROITS d'ENREGISTREMENT*** (5)

Le présent bail pourra être enregistré à l'Hôtel des Impôts, à titre volontaire, moyennant un droit fixe de 15 euros.

Fait en tripe exemplaire,

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

Les Bailleurs, (6) et (7) ***Les Preneurs,*** (6)

(1) Désigner le ou les nu-propriétaires(s) et le ou les usufruitier(s), s'il y a lieu.
(2) **Dates en toutes lettres.**
(3) Superficie totale déjà portée au relevé parcellaire MSA des preneurs.
(4) En l'absence de dispositions spécifiques, c'est le contrat-type départemental, défini par l'arrêté préfectoral du 30 novembre 1984, qui s'applique.
(5) Cette obligation a été supprimée par la loi de Finances 1998. Mais, cette formalité est nécessaire dans plusieurs cas :
- lorsque le bailleur a opté pour l'assujettissement à la TVA,
- pour bénéficier des droits de mutation réduits en faveur des acquisitions d'immeubles ruraux par le fermier,
- pour conférer date certaine au bail dressé sous-seing privé.

(6) Faire précéder les signatures de la mention ***"Lu et approuvé"***.
(7) Si les bailleurs ne sont qu'usufruitiers des biens, le bail doit impérativement être signé par tous les nus-propriétaires.