

Contrat-Type de bail à ferme
du département des Alpes-Maritimes

Entre les soussignés :

Monsieur.....
né le..... à.....
et
Madame..... son épouse (ou sa compagne),
née le..... à.....
Propriétaires, demeurant à.....
mariés sous le régime de.....

Ci-après dénommés « les bailleurs »

et

Monsieur.....
né le..... à.....
et
Madame.....; son épouse (ou sa compagne),
née le..... à.....
Agriculteurs, demeurant à.....
mariés sous le régime de.....

Ci-après dénommés « les preneurs »

Il a été convenu ce qui suit :

M. et Mme..... donnent à bail à ferme à
M. et Mme..... preneurs, qui
acceptent solidairement entre eux les biens dont la désignation suit.

Désignation et consistance :

En la commune de
Département

La ferme(nom de la
ferme) consistant en bâtiments d'habitation et d'exploitation et terres de diverses
natures telles qu'elles figurent au cadastre communal, comme suit :

Section	Numéros	Lieux-dits	Contenance (Ha)	Nature du fonds

D'une contenance totale de :se décomposant comme suit :

- > . ha a ca de terres labourables
- > . ha a ca de prairies
- > . ha a ca de vignes
- > . ha a ca de vergers
- > . ha a ca d'oliviers
- > etc..... ca de terrain de parcours

Telle que la dite ferme existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve. Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des preneurs.

Charges et conditions :

Article 1 - Etat des lieux

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

Un état des lieux sera établi à leur convenance contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières.

En cas de refus d'une des parties, l'autre pourra à l'expiration du délai ci-dessus fixé, saisir le président du tribunal paritaire des baux ruraux pour la désignation d'un expert qui aura mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

Article 2 - Durée

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le.....(jours, mois, année, en toutes lettres) pour finir à pareille époque de l'année

Toutefois, au moment du renouvellement du bail le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6ème année du bail renouvelé, au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-6 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

Article 3 - Clauses et conditions

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que les preneurs s'obligent, solidairement entre eux à exécuter et accomplir :

a) Jouissance :

Les preneurs jouiront de la ferme louée en bons pères de famille et selon les usages locaux, en agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

b) Empiètements, usurpations :

Les preneurs devront s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et prévenir le bailleur dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

c) Destination des lieux :

Les preneurs ne pourront changer la destination du domaine ou des parcelles louées qui sont strictement à vocation agricole.

d) Réparations locatives ou de menus entretiens :

Les preneurs devront, pendant le cours du bail, entretenir tous les bâtiments en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

e) Grosses réparations - reconstructions - constructions nouvelles :

Elles seront à la charge exclusive des propriétaires-bailleurs. Les preneurs souffriront que les bailleurs fassent faire toutes les grosses réparations qui deviendront nécessaires aux bâtiments du domaine affermé ainsi que toutes les reconstructions et constructions nouvelles que ceux-ci jugeraient à propos de faire édifier. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution du fermage pour la gêne pouvant résulter de ces travaux.

f) Assurances :

Les preneurs doivent faire assurer contre l'incendie dès leur entrée en jouissance, leurs risques locatifs, ainsi que leur mobilier, bâtiments d'exploitation, bestiaux, matériel agricole, pailles, fourrages, récoltes en grange ou en meules. Les primes et frais d'assurances sont à la charge exclusive des preneurs qui justifieront aux bailleurs, à toutes réquisitions amiables, de l'existence de ces assurances et du paiement des primes. Le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments d'habitation loués restent à la charge exclusive des propriétaires-bailleurs.

Étant ici précisé que la présente clause d'obligation d'assurance-incendie n'est pas exclusive d'assurances (responsabilité civile en particulier) pour d'autres risques.

g) Cours - chemins privés :

Les preneurs entretiendront en bon état d'usage et de viabilité tous les cours et les chemins privés de la ferme.

h) Fossés - haies - clôtures - talus :

Les preneurs sont tenus de curer et nettoyer les fossés d'arrosage et d'écoulement. Ils entretiendront en bon état les clôtures vives ou sèches. Ils tailleront et échenilleront les haies en temps et saisons convenables. L'entretien des murs de soutènement et des talus sera à la charge du preneur. Le rétablissement en cas d'éboulement se fera suivant les usages locaux.

i) Fumiers :

Tous les fumiers produits sur le domaine loué devront être employés exclusivement à la fumure des terres louées.

j) Cultures des terres :

Les terres seront cultivées, labourées, fumées et ensemencées en temps et saisons convenables selon les meilleures méthodes modernes de culture éprouvées, de manière à les rendre à la fin du bail en bon état de culture et de fumure.

k) Prairies naturelles et artificielles :

Les preneurs en prendront soin comme des terres en les fumant, les amendant et en y répandant des engrais appropriés. Ils les maintiendront constamment en bon état de fauche.

l) Pâturages :

Les preneurs ne pourront transformer des labours ou des terres d'une autre nature en pâturages que dans les conditions exposées ci-après à l'article 5.

m) Arbres fruitiers, oliviers et vignes :

Les preneurs seront tenus d'entretenir et soigner suivant les méthodes culturales modernes et appropriées, les arbres fruitiers, oliviers et vignes de la propriété. Ils les fumeront et tailleront convenablement et détruiront les rejetons et gourmands qu'ils pourraient produire, ainsi que les bois d'élagage.

Ils ne pourront arracher ni abattre pour leur compte aucun des arbres existants ou qui seront plantés, lors même qu'ils ne seraient plus en rapport; toutefois, ils pourront abattre les arbres ou plants épars qui seront morts, après en avoir référé au propriétaire.

n) Cas fortuits :

Il est expressément convenu que les preneurs supporteront tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation et de tous autres cas fortuits prévus ou imprévus.

Par suite de catastrophes naturelles ou de calamités agricoles, les preneurs auront la possibilité de demander une remise de prix du fermage conformément aux dispositions des articles L. 411-19 et suivants du Code Rural.

o) Chasse :

Le droit de chasse appartient aux bailleurs, pour eux mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation.

Les preneurs se réservent le droit d'être indemnisés en cas de dégâts causés par le gibier.

Les preneurs auront le droit de chasser sur le domaine ou les terres louées, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris aux membres de leur famille.

Article 4 - Cession du bail ou sous-location - Echange de parcelles

Toute cession de bail sera nulle, en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35 du Code Rural. Il en ira de même des sous-locations. Toutefois, les bailleurs ou à défaut le Tribunal Paritaire pourront autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments à usage de loisirs pour une durée n'excédant pas 3 mois. 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.

Les preneurs seront également autorisés dans les limites prévues à l'article L. 411-39 du Code Rural et définies par l'arrêté préfectoral du 18 février 1977, à effectuer certains échanges en jouissance de parcelles. Cet échange ne pourra se faire qu'avec un exploitant agricole de la même commune, ou des communes limitrophes.

Article 5 - Améliorations par les preneurs

Les preneurs pourront dans les conditions prévues par les articles L. 411-69 et L. 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Ils auront droit, dans ce cas, à leur sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations apportées, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

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

A défaut d'accord des bailleurs, les preneurs ne pourront en fin de bail, prétendre du fait de ces transformations à une indemnité. S'il en résulte une dégradation, l'appréciation de celle-ci en reviendra au Tribunal Paritaire.

Article 6 - Majoration pour investissements

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 augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie - Codevi. (article R. 411-8 du Code Rural).

Lors du renouvellement du bail, les parties d'un commun accord, ou à défaut, le Tribunal paritaire peuvent, par une clause expresse du bail, convertir cette rente en pourcentage d'augmentation du montant du fermage.

Article 7 - Fermages

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral fixant les conditions d'établissement du prix des fermages du

Le prix des fermages est constitué :

- + du loyer des bâtiments d'habitation,
- + du loyer des terres nues ou des terres comportant des cultures permanentes,
- + du loyer des bâtiments d'exploitation.

> Loyer des bâtiments d'habitation :

Le loyer mensuel est établi selon les modalités de l'article 3 de l'arrêté préfectoral sus-mentionné.

Le montant du loyer est fixé à la somme de €

Ce montant sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence à prendre en considération étant le dernier indice publié au moment de la signature du bail.

Indice de référence : Date de publication :

> Loyer établi en monnaie des terres nues et des terres portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles :

Le loyer annuel est établi selon les modalités de l'article 4 de l'arrêté préfectoral sus-mentionné.

Le montant du loyer annuel est fixé à la somme de €.

Ce montant sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages de la petite région agricole concernée. L'indice de référence à prendre en considération étant le dernier indice connu au moment de la signature du bail.

Région : Année de référence : Indice de référence :

Les preneurs s'obligent solidairement à payer le dit loyer aux bailleurs ou à leur fondé de pouvoir le(date(s) du ou des termes) de chaque année, le premier paiement devant être effectué le(en principe à terme échu).

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile des bailleurs, soit en espèces soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

> Loyer établi en denrées des terres portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles :

Le fermage est établi selon les modalités de l'article 5 - § B de l'arrêté préfectoral sus-mentionné.

Le fermage s'effectue uniquement en nature par livraison chaque année au domicile des bailleurs des quantités suivantes :

> Loyer des bâtiments d'exploitation :

Le loyer annuel est établi selon les modalités de l'article 6 de l'arrêté préfectoral sus-mentionné.

Serres horticole :

Le montant du loyer annuel est fixé à la somme de€.

Ce montant sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages des terres nues du Littoral niçois. L'indice de référence à prendre en considération étant le dernier indice connu au moment de la signature du bail.

Année de référence :Indice de référence :

Autres bâtiments d'exploitation :

Le montant du loyer annuel est fixé à la somme de.....€.

Ce montant sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice brut d'entreprise agricole départemental à l'hectare. L'indice de référence à prendre en considération étant le dernier indice connu au moment de la signature du bail.

Année de référence :Indice de référence :

Les preneurs s'obligent solidairement à payer le(s) dit(s) loyer(s) aux bailleurs ou à leur fondé de pouvoir le(date(s) du ou des termes) de chaque année, le premier paiement devant être effectué le(en principe à terme échu).

Le paiement des loyers s'effectuera au domicile des bailleurs, soit en espèces soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Article 8 - Impôts et Taxes

Les preneurs acquitteront chaque année, ou rembourseront aux bailleurs s'ils les ont avancées pour eux, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant, notamment la cotisation pour le Budget annexe des prestations sociales agricoles et 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 global de la taxe foncière (taxe régionale comprise) payée par les bailleurs.

Article 9 - Déclarations (Contrôle des structures)

Les preneurs déclarent avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures résultant des articles L. 331-1 et suivants du Code Rural.

Le présent bail est consenti sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative d'exploiter le fonds agricole, objet du présent bail.

Article 10 - Frais divers

Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge des preneurs qui s'y obligent solidairement.

Fait enexemplaires.

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