

**CONTRAT TYPE
DE BAIL A FERME
Dans le département de l'Oise**

En application de l'article L 411-4 du Code Rural

ENTRE LES SOUSSIGNES :

désignation des parties : prénoms, noms, profession, date et lieu de naissance et adresse

Il est convenu d'un bail a ferme aux conditions suivantes :

ARTICLE 1 – DESIGNATION

- A. Les bâtiments ci-après désignés : (Commune, département, adresse, énumération et description sommaire)
- B. Les parcelles de terre et herbage ci-après désignées : (Commune et département, lieudit, section, numéro et contenance, nature et classe cadastrale)

Tels que les dits immeubles s'étendent et se comportent, avec toutes leurs dépendances sans exception, ni réserve, mais sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit du preneur.

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi, contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le 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 et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Passé ce délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 3 – DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de _____ années entières et consécutives à compter du _____ pour venir à échéance à mesure de l'enlèvement des récoltes à faire en _____ et au plus tard le 31 décembre de cette dernière année.

ARTICLE 4 – RENOUELEMENT

A défaut de congé valablement notifié par l'une ou l'autre des parties, le bail se renouvellera de plein droit pour une nouvelle durée de neuf années, aux clauses et conditions du bail initial, sous réserve de fixation du prix par le Tribunal paritaire en cas de désaccord sur ce prix.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 411-64, le bailleur pourra refuser le renouvellement ou le limiter à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf pour le preneur à solliciter l'autorisation de céder le bail à son conjoint ou à un descendant dans les conditions de l'article L 411-35 du Code rural.

En application de l'article L 411-6 du Code Rural, le preneur sera tenu éventuellement d'accepter, lors du renouvellement, l'introduction dans le bail d'une clause de reprise sexennale.

ARTICLE 5 – DROIT DE REPRISE

A l'expiration du contrat, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre en valeur personnellement ou de le faire exploiter par son conjoint ou un de ses descendants.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L 411-58 et suivants du Code Rural.

Un congé doit être adressé au preneur dans les forme et délai mentionnés à l'article L 411-47 du Code rural.

A condition d'être à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, le preneur peut, dans les conditions définies à l'article L 411-58 du Code Rural, paralyser les effets de la reprise jusqu'à sa cessation d'activité.

ARTICLE 6 – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes :

1. Jouissance

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille et en agriculteur soigneux et actif, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou dégradations.

Il occupera la maison d'habitation par lui-même ou sa famille, ses préposés ou salariés.

2. Empiètements – usurpations

Le preneur s'opposera à tous les empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire, dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3. Destination et usage agricole des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement agricole.

Cependant, en cours de bail, il pourra modifier ou étendre ses activités pourvu qu'elles restent agricoles, aux sens de l'article L 311-1 du Code rural, et sans compromettre la bonne exploitation des biens loués, ni leur porter préjudice.

Sous réserve du respect des règlements en vigueur, il pourra dans les conditions fixées à l'article L 411-29 et notamment, à défaut d'accord amiable, après en avoir informé le bailleur au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, procéder au retournement des parcelles en herbe ou à la mise en herbe des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation.

Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail. A défaut de clause ou convention contraire, le preneur ne pourra prétendre en fin de bail à une indemnité du fait de ces transformations.

4. Réparations locatives ou de menu entretien

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnés ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

5. Grosses réparations - reconstruction

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du propriétaire si elles ne sont la conséquence du défaut d'entretien du preneur ; ce sont les réparations autres que celles locatives expressément visées par l'article L 415-4 du Code rural.

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L 411-30 du Code rural, le bailleur sera tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le bailleur, conformément au dit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au preneur une augmentation de fermage. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera fixée par le Tribunal paritaire, saisi par la partie la plus diligente.

Le preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code rural.

6. Assurances

L'assurance incendie, ainsi que tempête et ses conséquences, des bâtiments loués, reste à la charge du bailleur. En cas de sinistre, il devra consacrer les sommes versées par l'assurance à la reconstruction, dans les conditions de l'article L 411-30 ainsi qu'il est indiqué à l'article 5 ci-dessus.

Le preneur devra assurer contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux pour une somme suffisante, les biens meubles, le cheptel, les récoltes et tous biens garnissant la ferme, ainsi que le recours des propriétaires.

7. Cas fortuits

Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de fermage pour cause de grêle, sécheresse, inondations, coulures, fléaux de guerre et autres cas fortuits ordinaires et extraordinaires, prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

8. Travaux et améliorations – mise aux normes

Le preneur pourra, après notification ou autorisation du bailleur, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural, effectuer des améliorations sur le fond loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa 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, les parties peuvent convenir amiablement de la désignation d'un expert en matière agricole.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, notamment pour la mise aux normes des installations et bâtiments d'exploitation, pourront faire l'objet d'un accord écrit et préalable qui fixera les modalités d'indemnisation du preneur qui en aura assumé régulièrement la charge compte tenu des aides ou subventions obtenues.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par les preneurs sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront leur propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

En cas de transmission familiale ou sociétaire du bail, en application des articles L 411-38 et L 411-35 du Code rural, ou en cas de mise à disposition des biens loués, conformément à l'article L 411-37 du même code, ces améliorations pourront être cédées, conformément à l'article L 411-75 du Code.

9. Arbres

Le preneur aura droit aux émondes selon les dispositions des usages locaux. A défaut de convention contraire, il disposera des fruits. Il entretiendra, soignera et protégera les arbres fruitiers existant lors de son entrée dans les lieux. Le bois et les arbres morts appartiendront au preneur, à charge pour lui d'en assurer l'évacuation.

10. Talus – fossés – haie – clôtures

Le preneur maintiendra les talus et les clôtures limitrophes des voisins, en bon état ; les haies devront être taillées régulièrement selon les usages en vigueur.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L 411-28, alinéa 2, du Code rural, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer, par écrit, à ce projet. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

En cas de désaccord, le preneur pourra saisir le Comité technique départemental dans les conditions fixées par l'article L 411-73-I-3 relatif aux travaux d'amélioration.

11. Cours – chemins privés

Afin de satisfaire aux besoins de l'exploitation, le preneur entretiendra en bon état d'usage les cours et chemins privés de la ferme dont il a l'usage exclusif et participera à l'entretien des autres cours et chemins.

12. Cultures des terres et prairies

Le preneur exploitera les terres louées en bon père de famille en temps et en saisons convenables.

Pour ce qui concerne les prairies, il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

13. Chasse

Le droit de chasse appartient au bailleur pour lui-même et les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou céderait.

Le droit de chasser pourra être exercé personnellement par le preneur, sans qu'il ne puisse ni le céder, ni le donner.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DU BAIL ET MODES DE JOUISSANCE

1. Cession et autorisation

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielles, sont interdites au preneur.

Toutefois, et par exception, il pourra, conformément à l'article L 411-35 du Code rural, avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail ou y associer son conjoint participant à l'exploitation ou l'un de ses enfants ou petits-enfants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, le preneur pourra en appeler au Tribunal paritaire.

Les améliorations faites sur le fonds par les preneurs sortants, à condition d'être de nature à leur permettre de prétendre au terme du bail à l'octroi de l'indemnité prévue par l'article L 411-69 du Code rural, pourront être cédées au preneur entrant qui, en contrepartie, sera subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du bailleur.

2. Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable du bailleur, conformément à l'article L 411-38 du Code rural.

3. Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-37 et L 323-14 du Code rural, si le preneur est ou devient membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations relatives à cette société dans un délai d'un an après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le bailleur.

4. Echange de jouissance et sous-location de parcelles

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles en vue d'assurer de meilleures conditions d'exploitation. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal paritaire.

5. Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural, le preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Les modalités de répartition du loyer de la sous-location entre le bailleur et le preneur, ainsi que les conditions de financement des travaux éventuels et des indemnités en fin de bail seront précisées par cet accord.

Par ailleurs, le bailleur, ou à défaut, le Tribunal paritaire, pourra, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur, dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le Tribunal paritaire.

6. Hébergement

Le preneur pourra, conformément à l'article L 411-35, alinéa 4, du Code rural, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, leurs ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que son conjoint, sans toutefois pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement intérieur des bâtiments, ni aucune extension de construction.

ARTICLE 8 – RESILIATION DU BAIL

A la demande du preneur

Conformément à l'article L 411-33 du Code rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui, ou des membres de sa famille, indispensables au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs membres indispensables au travail de la ferme,
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.
- En vue de la mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma départemental des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter opposé en application des articles L 311-1 et suivants du Code rural.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins avant la fin de l'année culturale.

Le preneur pourra également demander la résiliation, notamment :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L 411-65 du Code rural et notamment en respectant un préavis de douze mois par rapport à la fin de sa dernière campagne,
- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation, conformément à l'article L 411-30 du Code rural. Il en sera de même si des événements climatiques ou naturels rendaient le bien loué, ou une partie autonome de celui-ci, définitivement ou durablement impropre à sa destination,
- au cas où, après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article 123-15 du Code rural,
- si, suite à une résiliation partielle par le bailleur, pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L 411-32 du Code rural.

A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis pour le Code rural, notamment :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- Deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance rappelant impérativement les termes de l'article L.411-53-1° du Code rural.
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- dans les conditions de délais et d'indemnisation prévus à l'article L 411-32 du Code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.
- Dans le respect des conditions de l'article L 411-57 en vue de la construction d'une maison d'habitation pour lui-même ou l'un de ses proches parents ou d'adjoindre des dépendances à un immeuble existant.

ARTICLE 9 – DECES DU PRENEUR

Conformément à l'article L 411-34 du Code rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continuera au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes visées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail sera transmis aux héritiers du preneur décédé, selon les règles prévues par le Code civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois du décès. Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

Les ayants-droit du preneur auront également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

ARTICLE 10 – INDEMNITE DE FIN DE BAIL

En application de l'article L 411-69 du Code rural, si le preneur a, par son travail ou ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, il aura droit, à sa sortie, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, à une indemnité due par le bailleur. Cette indemnité sera déterminée et réglée selon les modalités fixées par l'article L 411-70 à L 411-78 du Code rural.

Inversement, si, au départ du preneur, il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'article L 411-72 du Code rural à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie pourra être faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'article R 411-15 du Code rural pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par les preneurs, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué.

En tout état de cause, il sera tenu compte de la valeur d'usage des aménagements et installations réalisées par le fermier et une indemnité sera due si les investissements effectués conservent une valeur d'utilisation.

ARTICLE 11 – FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du Code rural et des arrêtés préfectoraux en vigueur dans l'Oise, le fermage est fixé comme suit :

- **pour les bâtiments d'habitation :**

A la somme de Euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, l'indice de référence étant le dernier publié à ce jour soit :

- **pour les bâtiments d'exploitation et les terres :**

A la somme de Euros, se répartissant ainsi,

. Pour les terres : à raison de Euros par hectare, soit pour l'ensemble de la superficie louée Euros

. Pour les bâtiments : la somme de Euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année, compte tenu de la variation par rapport à l'indice de base, de l'indice annuel des fermages défini par Monsieur le Préfet de l'OISE, au 1^{er} octobre précédent l'échéance.

L'indice de base visé à l'alinéa précédent est celui du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Le paiement des fermages s'effectuera à terme échu au domicile du bailleur, ou à toute autre endroit désigné par lui, par tous moyens légaux de paiement, le de chaque année et pour la première fois le

A défaut de paiement à cette date persistant huit jours après mise en demeure formulée par lettre recommandée avec avis de réception, les sommes restant dues porteront intérêt au taux légal.

Le bailleur pourra demander le cas échéant, le virement dans les délais impartis d'un acompte sur le fermage lui permettant d'acquitter les taxes foncières grevant le bien loué. Les parties pourront, en fonction de l'importance des fermages, convenir du règlement d'un acompte semestriel.

ARTICLE 12 – MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENT

En cas d'investissements, volontaires ou imposés par une personne morale de droit public, réalisés par le bailleur, le fermage pourra être majoré, conformément aux articles R 411-8 et R 411-9 du Code rural.

ARTICLE 13 – IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puissent être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Les taxes et impôts fonciers grevant le bien loué restent à la charge du bailleur. Toutefois, le preneur remboursera au bailleur la participation aux taxes foncières lui incombant, à savoir la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture (Article L 514-1 CR) et, en représentation des dépenses afférentes aux voies communales et chemins ruraux, une fraction du montant global de la taxe foncière grevant les biens loués. A défaut de disposition contraire, dont les parties pourront librement convenir, l'article L 415-3 CR fixe cette fraction au 1/5^{ème}.

En outre, le preneur devra rembourser au bailleur la cote part des frais de confection des rôles.

Toute taxe spécifique relative à la collecte des ordures ménagères affectant le bien loué sera à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 14 – DECLARATION

Le preneur déclare se conformer à la réglementation des structures. Le bailleur reconnaît être informé de la situation d'exploitant, au sens de l'article L 311-6 du Code rural du preneur qui précise exploiter une superficie totale de .

Les parties déclarent que les biens présentement loués ne sont pas situés dans une zone de risques technologiques ou naturels prévisibles au sens de l'article 122-5 du Code de l'environnement. Dans le cas contraire, afin de satisfaire à l'obligation d'information incombant au bailleur un état des risques encourus fondé sur les informations préfectorales sera annexé aux présentes ou à l'état des lieux.

ARTICLE 15 – FRAIS ET DEPENS

Le montant des frais qui seraient à exposer pour l'établissement de ce bail sont à la charge du preneur.

Fait en exemplaires.

A , le