

CONTRAT DE BAIL RURAL

(Terres et/ou bâtiments d'exploitation)

Entre les soussignés :

Nom – Prénom – date de naissance – adresse – qualité si nécessaire (1)

_____ ci après dénommé « **le bailleur** » (1)

Nom – Prénom – date de naissance – adresse

_____ ci après dénommé « **le preneur** » (2)

(1) usufruitier, nu-proprétaire, indivision (nommé tous les indivisaires) ou fonction du régime matrimonial des époux

(2) si plusieurs preneurs, situation des co-preneurs, si les conjoints sont preneurs, ils le sont conjointement et solidairement ou société (préciser les gérants)

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Désignation des biens loués

diverses parcelles sises et cadastrées,

Commune de _____ au lieu dit _____ :

section	numéro	surface	section	numéro	surface	section	numéro	surface
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca

Commune de _____ au lieu dit _____ :

section	numéro	surface	section	numéro	surface	section	numéro	surface
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca
		__ha__ a __ca			__ha__ a __ca			__ha__ a __ca

Total de la surface louée : _____ hectares _____ ares _____ centiares

bâtiments d'exploitation : oui non si oui, descriptif et surface du bâtiment loué :

Article 2 – Etat des lieux

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Conformément à l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) qui prévoit notamment qu' il est établi un état des lieux contradictoire 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 et les destinations possibles des terres et des bâtiments en tenant compte du cadre réglementaire.

Article 3 – Durée du bail

Le bail est conclu pour une période de neuf années entières et consécutives qui commencera le _____ pour se terminer à pareille époque le _____ .

Pour toute résiliation ou tout renouvellement, il convient de se référer à la législation en vigueur.

Article 4 – Cession – Sous-Location – Échanges en jouissance – Mise à disposition

- Toute cession de bail est interdite en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L411-35 du CPRM.
- Toute sous location est interdite, sauf dans les conditions fixées à l'article L411-35 du CPRM.
- Le preneur aura la possibilité de procéder à des échanges en jouissance de parcelles dans les limites et conditions fixées par l'article L411-39 du CRPM. Il devra en préalable notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).
- Si le preneur est membre d'une société dont l'objet est agricole (et dont le capital est détenu par des personnes physiques) ou le devient, il pourra mettre à disposition (MAD de la société) le bien loué à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette MAD par lettre recommandée avec accusé de réception. Il en sera de même pour tout changement ou fin de MAD au regard de la situation initialement déclarée.

Article 5 – Montant du fermage

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un **fermage annuel d'un montant de** : _____ **euros** (terres et /ou bâtiments), payable en un seul terme échu fixé au : _____ de chaque année.

Le montant du fermage sera fixé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur fixant les modalités de détermination de la valeur locative des biens loués par bail rural et arrêtant les minima et maxima des catégories, conformément à l'article L 411-11 du CRPM. Le montant du fermage sera actualisé tous les ans en fonction de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

L'indice de référence du présent bail est de :

Article 6 – Assurances, impôts et taxes

- Le preneur devra acquitter tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. A défaut de compromis autre entre les parties, le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués tels que définis par les articles L 415-3§3 et L 514-1 du CPRM soit le cinquième de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail et la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture.
- Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, assurer les biens loués contre les risques locatifs. L'assurance incendie est à la charge du propriétaire.

Article 7 – Déclaration – information

- Situation au regard du contrôle des structures (articles L 331-1 et L 331-2 du CRPM)

La validité du bail est subordonnée à l'obtention de l'autorisation administrative requise par le preneur dans les conditions prévues aux articles L 331-1, 331-2 et 331-6 du CRPM.

Le ou les preneurs déclarent par ailleurs exploiter _____ **hectares.**

- Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique

En application de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués :

- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) prescrit ou approuvé.
- sont situés dans une zone de sismicité de faible niveau et défini par arrêté préfectoral.

- dispositions diverses

Le bail est soumis aux dispositions actuelles du statut du fermage (articles L 411-1 et suivants du CRPM) et celles du code civil et à toutes modifications réglementaires à venir si elles sont déclarées applicables aux baux en cours.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au bail, les parties s'en remettent aux dispositions du code rural et de la pêche maritime et aux usages locaux.

Fait à _____, le _____, en _____ exemplaires (autant que de parties signataires)

signature, précédé de la mention « lu et approuvé »

Le (s) bailleur (s)

Le (s) preneur (s)