

# CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

Annexe de l'arrêté préfectoral n° 2001-A-006 du 22/01/2001

ENTRE LES SOUSSIGNES.

1°) M. (et) Mme..... demeurant à.....  
Bailleur(s) d'une part,

et

2°) M. (et) Mme..... demeurant à.....

M. né le  
Mme née le  
mariés (régime matrimonial des preneurs)



Preneur(s) d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT.

M. (et) Mme bailleur(s) donne(nt) par les présentes à titre de bail à ferme à  
M. (et) Mme preneur(s) qui acceptent conjointement et  
solidairement entre eux, les immeubles ci-après désignés :

## Article 1 - DESIGNATION DES IMMEUBLES.

La ferme de ..... consistant en :

1) Bâtiments d'habitation comprenant :

2) Bâtiments d'exploitation comprenant :

3) Cours, issues, jardin, sol, chemins d'exploitation, terres labourables et prairies, le tout porté à la matrice cadastrale de la commune de ..... Section ..... sous les numéros

pour une contenance totale approximative de ..... hectares ..... ares ..... centiares.

## Article 2 - ETAT DES LIEUX :



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. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions, au fonds et aux cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

### Article 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une période de NEUF années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 20.. pour prendre fin le 30 septembre 20...

### Article 4 - CESSION - SOUS LOCATION

Toute cession de bail et sous-location sont interdites, sauf application de l'art. L. 411-35 du code rural.

### Article 5 - INFORMATION DU BAILLEUR

Tout preneur, lors de la conclusion d'un bail, doit faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite ; mention expresse en est faite dans le bail. Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L.331-2 du code rural, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de la dite autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L.331-2 du code rural dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L.331-7 du même code emporte la nullité du bail que le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

### Article 6 - CLAUSES ET CONDITIONS

1 - Bâtiments d'habitation et d'exploitation - Les preneurs devront habiter en personne les bâtiments de la ferme et les garnir de meubles, bestiaux, matériel de culture et d'élevage et autres objets mobiliers, suffisants comme valeur et quantité, pour répondre des fermages et assurer l'exécution de toutes les conditions du bail.

Ils pourront, toutefois, occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation, tout en assurant l'entretien locatif des biens loués.

2 - Jouissance - Ils jouiront de la dite ferme en bon père de famille, sans y commettre, ni souffrir qu'il y soit commis aucune malversation, sous peine d'avoir à en répondre, d'être obligés de remettre les choses en l'état à leurs frais et tenus de tous dommages-intérêts s'il y a lieu.

Ils se conformeront pendant tout le cours du présent bail et éventuellement pendant le cours des baux successifs dont ils bénéficieront, aux usages locaux à caractère agricole du département de la Mayenne, approuvés le 21 janvier 1998 par le Conseil Général.

3 - Réparations locatives - Les preneurs doivent entretenir les lieux loués en état de bonne culture et d'engrais. Ils doivent assurer les réparations locatives et de menu entretien lorsque celles-ci auront été occasionnées par l'usage de la chose louée. Les réparations restent à la charge du bailleur lorsqu'elles résultent de la vétusté, du vice de construction ou la matière, ou de la force majeure.

Les preneurs répondent également des dégradations de leur fait, conformément à l'article 1732 du code civil. Les réparations locatives comprennent celles spécialement énoncées à l'article 1754 du code civil et quelques autres résultant de l'usage du pays, à savoir :

- réparations aux âtres, contre-cœurs, cheminées et autres ouvertures, et réparations occasionnées,
- recrépissage du bas des murailles intérieures des appartements et autres lieux d'habitation jusqu'à la hauteur d'un mètre,
- réparations aux pavés et carreaux des chambres, des greniers lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés,
- réparation de l'aire des maisons et greniers en ciment ou en terre,
- nettoyage des enduits intérieurs des pièces d'habitation et laiterie si ceux-ci ont été faits à l'entrée du preneur ou au cours de sa jouissance,
- remplacement des vitres, sauf si le bris est causé par la grêle ou tout autre accident extraordinaire et de force majeure, ou bien encore s'il résulte du mauvais état de la menuiserie,
- réparations aux portes, croisées, planches de cloison et aux fermetures : gonds, targettes, serrures, etc...,
- peintures extérieures des portes et fenêtres (fournies par le bailleur), le travail restant à la charge du preneur,
- lessivage des peintures intérieures des boiseries,



- réparation des dégradations faites aux tapisseries, à condition que celles-ci aient été posées depuis moins de neuf années. L'indemnité due pour toute tapisserie détériorée ou à remplacer devant être diminuée d'autant de neuvièmes qu'il y aura d'années écoulées.
- ramonage des cheminées,
- entretien des installations électriques aux normes par une personne de l'art : interrupteurs, prises de courant, fusibles, douilles, boîtes de dérivation, etc... Si ces installations ne sont pas aux normes, le preneur pourra les faire modifier en respectant les dispositions de l'article L.411-73 du code rural,
- les chaudières de chauffage central installées par le bailleur devront faire l'objet d'un contrat d'entretien,
- entretien des installations hydrauliques : moteurs, pompes, robinets, dégorgement des canalisations d'évacuation ainsi que des regards et grilles d'égout, préservation contre la gelée, réparations des fuites aux canalisations d'aspiration et de distribution et des soupapes,
- entretien des crèches, auges, râteliers et cornadis,
- façon et entretien des échelles, barrières avec le bois fourni par le bailleur. Lorsque les barrières seront achetées toutes faites, elles seront payées par moitié entre bailleur et preneur. Toutefois, les fermetures en fils de fer barbelés et lattes de bois et de fer constituant une protection efficace seront admises en remplacement des barrières en bois,
- entretien assurant l'écoulement des eaux : drains, orneaux, quel que soit leur mode,
- entretien et curage des abreuvoirs,
- entretien des cours, abords, dépendances et chemins encaissés ou macadamisés par le bailleur,
- maintien en bon état des clôtures,
- entretien des fossés et rigoles en ayant soin d'éliminer les ronces et épines qui naissent le long des fossés, de façon à faciliter l'écoulement des eaux,

4) Grosses réparations – Les bailleurs sont tenus d'effectuer les grosses réparations, constructions ou améliorations qui s'avèreront nécessaires pour maintenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Les preneurs souffriront ces grosses réparations sans indemnité, ni réduction de fermage, même si la durée des travaux devait excéder 40 jours.

5) Cultures – Les preneurs devront cultiver, labourer, amender, fumer et ensemercer les terres sans pouvoir les épuiser et les détériorer. Ils les rendront à la fin du bail en bon état de culture. L'épandage des boues devra être réalisé dans le respect des prescriptions réglementaires, techniques et sanitaires en vigueur. En aucun cas les boues ne devront présenter un caractère toxique.

6) Plantations – On s'en réfère au code rural et aux articles 21 à 24 des usages locaux (voir annexe 1).

7) Coupe de bois et entretien des haies – On s'en réfère au code rural et aux articles 25 à 30 des usages locaux (voir annexe 2).

8) Bois - Taillis – On s'en réfère au code rural et aux articles 31 à 36 des usages locaux (voir annexe 3).

9) Assurances et impôts fonciers – Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et de l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le preneur. A cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

10) Améliorations – Les améliorations prévues au 2°) de l'article L.411-73 du code rural doivent être notifiées au bailleur ; celles prévues au 3°) du même article ne peuvent être exécutées qu'avec son autorisation écrite préalable ou décision du tribunal paritaire.

11) Investissements – Lorsque le bailleur a effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales, le montant du fermage est, soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces ; la majoration ou la rente est au plus 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).

Lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article L.151-36 du code rural, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux, compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

12) Droit de chasse – Le bailleur a le droit de chasse. Les preneurs ont le droit de chasser sur le fonds loué. S'ils ne désirent pas exercer ce droit, ils doivent le faire connaître au bailleur.

#### Article 7 - FERMAGES.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui s'établit comme suit :

##### 1/ MAISON D'HABITATION

d'une surface corrigée de ..... m<sup>2</sup>,  
le loyer annuel est fixé à la somme de ..... F, ou ..... € établie en fonction du prix du m<sup>2</sup> de  
surface corrigée, publié par arrêté préfectoral du ..... soit ..... F/m<sup>2</sup>, ou ..... €/m<sup>2</sup>.

Le loyer indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre ..... , sera déterminé chaque année en fonction de la variation du prix du m<sup>2</sup>, fixée par arrêté préfectoral.

##### 2/ TERRES ET BATIMENTS D'EXPLOITATION

###### 2.1 - Terres

Fermage basé sur la valeur en argent de .....

F ou

###### 2.2 – Bâtiments d'exploitation

Fermage basé sur la valeur en argent de .....

F ou

€.

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

L'indice de référence sera celui fixé par l'arrêté préfectoral de l'an 20 ..

Pour la première année d'exécution , le montant du fermage à payer est le montant indiqué sur le bail.

#### Article 8 - FRAIS DE BAIL

Sauf convention contraire, les frais et honoraires de rédaction du présent bail et de l'état des lieux sont partagés par moitié.

#### Article 9 - ENREGISTREMENT

Ce contrat est dispensé d'enregistrement. Toutefois les parties peuvent requérir volontairement cette formalité.

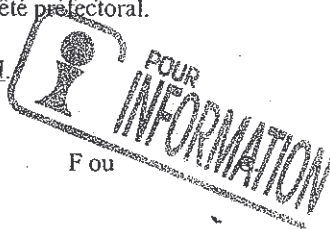
En ..... exemplaires

Fait à .....

Le .....

LES BAILLEURS,

LES PRENEURS,



ARRETE n° 2001-A- 006 du 22 JAN. 2001  
portant approbation du bail-type départemental

Le préfet de la Mayenne

VU le code rural, et notamment ses articles L.411-1 à L.411-78 ;

VU le procès-verbal de la commission consultative des baux ruraux de la Mayenne en date du 12 septembre 2000 ;

VU le relevé de décisions du groupe de travail de la commission consultative des baux ruraux du 17 octobre 2000 ;

VU les résultats de la consultation écrite des membres de la commission consultative des baux ruraux en date du 14 décembre 2000 ;

Sur proposition de M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de la Mayenne ;

ARRETE

ARTICLE 1er - L'arrêté n° 81- 055 du 11 juin 1980 portant approbation du bail type départemental est abrogé.

ARTICLE 2 - Le contrat type de bail à ferme départemental annexé au présent arrêté est approuvé.

ARTICLE 3 - Monsieur le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, mesdames et messieurs les présidents des tribunaux d'instance du département de la Mayenne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Mayenne.

Laval, le 22 JAN. 2001

Le Préfet,

Pour le Préfet et par déléguation  
*Olivier JAPIOT*

Olivier JAPIOT

EXTRAIT DES USAGES LOCAUX A CARACTERE AGRICOLE  
DU DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

CHAPITRE V

PLANTATIONS

**Article 21** – Lorsqu'un verger existe, les plants destinés au remplacement des arbres fruitiers abattus par le vent ou hors d'âge et ceux destinés à compléter la plantation en arbres fruitiers sont fournis par le propriétaire. Le fermier en assure la plantation en vergers et l'entretien ; il dispose en contre partie des arbres morts.

**Article 22** – Tous les plants sont greffés avec les bonnes espèces de fruits et tant que leur circonférence à un mètre du sol ne dépasse pas vingt cinq centimètres, ils sont constamment protégés des atteintes des animaux.

**Article 23** – Avant le 15 mars de chaque année, l'exploitant procède à l'éclaircissement des arbres fruitiers, à l'enlèvement du gui et des autres plantes parasites, à la coupe des gourmands et du bois mort, à l'arrachage des rejets.

En ce qui concerne les arbres à couteau, le preneur procède à la taille et à un traitement d'hiver par pulvérisation.

**Article 24** – Sauf accord amiable, les plantations de peupliers par le propriétaire se font en bordure des rivières et des ruisseaux en se conformant aux directives de la D.D.A.F.