

BAIL RURAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'UNE PART (*)

- Monsieurné leà.....

- Madame.....née le.....à.....,

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de.....

demeurant à

agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer la ou les mentions

inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacés, mariés ou multiples

OU

Société :

Siège social :

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) BAILLEUR(S)

ET D'AUTRE PART (*)

- Monsieur, né le.....à.....et

- Madame.....née le.....à.....

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de

preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux, demeurant à

.....

OU

Société :

Siège social :

CI-APRES DENOMME(S) LE(S) PRENEUR(S)

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au **PRENEUR**, qui l'accepte, aux conditions ci-dessous énoncées, la propriété agricole désignée ci-après.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage, défini par les articles [L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime](#), et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été applicables aux baux en cours.
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage.
- aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Ardèche en date du 27 septembre 2005, modifié par l'arrêté préfectoral N°2008-283,8 du 9 octobre 2008.
- aux usages locaux applicables dans le département de l'Ardèche pour le secteur géographique où se situent les biens loués.
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.
- aux dispositions du contrat type départemental pris par arrêté préfectoral en date du 27 septembre 2005, modifié par l'arrêté préfectoral N°2008-283,8 du 9 octobre 2008, dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

Article 1 - DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme au **PRENEUR**, qui l'accepte solidairement, aux conditions ci-dessous énoncées, la propriété agricole, sise à correspondant aux références cadastrales suivantes :

Parcelles agricoles

Commune	Lieudit	Section	N°	Surface (m ² + préciser si bornage)	Nature (terre, pré, plantation, vigne...)

--	--	--	--	--	--

Soit une contenance totale de pour un revenu cadastral de

Bâtiments d'exploitation

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface

Valeur locative des bâtiments d'exploitation :

Bâtiments d'habitation

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface

Valeur locative des bâtiments d'habitation :

Article 2 – DESTINATION DU BIEN LOUE

Les biens ci-dessus désignés sont destinés à l'usage agricole.

Article 3 – CONSISTANCE

Le PRENEUR déclare bien connaître le fonds loué pour l’avoir visité en vue de location ; un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs à l’entrée sur les lieux, il précise les surfaces par nature de culture.

Article 4 – ETAT DES LIEUX (L.411-4 code rural et de la pêche maritime) :

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

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. »

Article 5 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives ([article L.411-5 du code rural et de la pêche maritime](#)), sous réserve des conditions de résiliation et de reprise prévues par la loi.

Il a pris effet le..... et arrivera à son terme le.....

Ces neuf années révolues, si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera automatiquement dans les conditions prévues à [l'article L.411 - 46 du code rural](#).

Article 6 – FERMAGE

En application de [l'article L 411-1 du Code rural](#) et de l'arrêté de Monsieur le préfet de l'Ardèche, en date du 27 septembre 2005, modifié par l'arrêté préfectoral N°2008-283,8 du 9 octobre 2008, le fermage est fixé de la manière suivante.

- **Montant du fermage:**

Le fermage est fixé à la somme annuelle de *(en fonction du-des biens loué(s) / proratiser les fermages s'il ne s'agit pas que d'une seule culture)*.....

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence s'élève à **123,06**.

- **Paiement du fermage**

.....
.....
Article 10 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé. Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée conformément à [l'article L.415-2 du code rural et de la pêche maritime](#).

Article 11- INDEMNITE DE SORTIE

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail ([article L.411-69 du code rural et de la pêche maritime](#)). L'indemnité est calculée selon [l'article L.411-71 du code rural et de la pêche maritime](#).

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi ([article L.411-72 du code rural et de la pêche maritime](#)).

Article 12 – ENREGISTREMENT

Le présent acte(*sera/ne sera pas*) soumis à la formalité de l'enregistrement.
Le PRENEUR prendra en charge les frais d'enregistrement.

Le présent contrat de bail entrera en vigueur à compter du.....

LE(S) BAILLEUR(S) (*)

Fait sur 6 pages en exemplaires originaux,
A, le

LE(S) PRENEUR(S) (*)

Fait sur 6 pages en exemplaires originaux,
A, le

(*) - Toutes les personnes ci-dessus mentionnées, font précéder leur signature de la mention "lu et approuvé"