

*Ce modèle de bail à ferme simplifié concerne la location de parcelles, sans bâtiments d'habitation. La durée indiquée est de neuf ans (minimum légal), mais elle peut être supérieure. Pour une durée de plus de 12 ans, le bail doit être obligatoirement publié au Bureau des Hypothèques, ce qui requiert l'intervention d'un notaire.*

*Attention ! Le prix du loyer est strictement encadré par la réglementation. Pour le calcul, se rapporter à l'arrêté préfectoral en vigueur accessible sur le site de la **Préfecture de l'Hérault**.*

## **BAIL A FERME**

### **Entre les soussigné(e)s:**

*Pour l'identité du propriétaire bailleur, plusieurs cas peuvent se présenter:*

- *Biens appartenant à des époux communs en biens (biens de communauté).*
- *Biens propres d'un des époux.*
- *Biens appartenant à une indivision.*
- *Biens appartenant à une personne morale.*
- *Biens grevés d'usufruit.*

*La formulation ci-dessous concerne des biens de communauté. Pour l'adapter à une autre situation, se reporter à la **notice explicative**.*

Monsieur (nom et prénoms) né le à (commune) (département), et  
Madame (nom de jeune fille et prénoms), son épouse, née le à (commune)  
(département), mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de  
mariage préalable à leur union célébrée en Mairie de (commune) (département), le (date),  
demeurant tous deux à (adresse) et ci-après dénommés "**le bailleur**", **d'une part;**

*Pour l'identité du preneur, il convient de savoir si:*

- *Un seul des deux époux ou liés par un PACS est preneur, le conjoint ne travaillant pas sur l'exploitation ou n'étant que conjoint collaborateur.*
- *Si les deux époux ou liés par un PACS sont ou doivent devenir co-exploitants et deviennent alors co-preneurs.*

*La formulation ci-dessous concerne un seul preneur. Pour l'adapter à une autre situation, se reporter à la **notice explicative**.*

M (nom et prénoms) né le à (commune) (département),  
exploitant(e) agricole demeurant à (adresse) et ci-après dénommé(e)  
"**le preneur**", **d'une part;**

### **Il a été arrêté et convenu ce qui suit:**

1°): **OBJET** : Le Bailleur donne à bail à ferme, au Preneur qui accepte, les biens à vocation agricole sis commune(s) de (Département de l'Hérault),

comprenant diverses parcelles en diverses natures de fonds cadastrés sous les indications suivantes :

*Si les biens sont situés sur plusieurs communes, faire un tableau de désignation cadastrale par commune.*

Commune de: *nom de la commune*

SECT	N°	LIEU-DIT	CONTENANCE	NATURE

Ces biens représentent une superficie totale de  $x$  ha  $x$  a  $x$  ca environ, sans garantie de la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du Preneur. *(Cette formulation vise à exonérer le bailleur de la garantie de contenance, qui est toujours délicate à mettre en œuvre, et qui peut susciter par la suite des contentieux sur défaut de contenance et réduction du loyer)*

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir:

**2°): DUREE DU BAIL - RENOUELEMENT:** Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront (ou ont commencé rétroactivement) à courir le *(date de début)* pour prendre fin à pareille époque de l'année *(année début + 9ans)*. A cette échéance, le présent bail sera automatiquement renouvelé par tacite reconduction pour une nouvelle période de neuf années, et ainsi de suite, sauf a ce que le bailleur reprenne tout ou partie des biens loués dans les formes et pour les motifs prévus par la Loi. Le Preneur pourra renoncer au renouvellement du bail moyennant préavis adressé au Bailleur dix-huit mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

**3°): CHARGES ET CONDITIONS:** Le Preneur exploitera les biens en bon père de famille, en respectant toutes les obligations que la loi, le contrat ou les usages mettent à sa charge. En particulier, il exécutera les réparations locatives et de menu entretien dès qu'elles seront nécessaires. Il avertira le Bailleur, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant les biens loués. Le Preneur s'engage à payer le montant du fermage régulièrement, et aux dates fixées ci-après, sous peine de résiliation du présent bail. Il acquittera également les cotisations sociales.

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre l'incendie, pour son mobilier, le matériel et les récoltes, ainsi que pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Le Bailleur garantira au Preneur la jouissance paisible et continue des biens loués, ainsi que tous les vices cachés qui compromettraient l'usage agricole auquel ils sont destinés.

Le Bailleur et le Preneur jouiront concurremment du droit de chasse sur les biens loués, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires. Le Preneur ne pourra exercer ce droit

que personnellement, sans pouvoir le céder à quiconque, même gratuitement. Le Bailleur pourra autoriser toute personne qu'il lui plaira à chasser sur les biens loués, sans que le Preneur puisse y apporter gêne ou obstacle. *(On peut ajouter, si tel est le cas, que "le preneur déclare ne pas pratiquer la chasse et renonce d'ores et déjà à exercer son droit de chasser")*.

**4°): CONDITIONS PARTICULIERES:**

*On peut mentionner ici diverses conditions particulières du bail, sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions du statut du fermage. On peut aussi stipuler ici des clauses particulières dites "environnementales" si les terrains loués sont situés dans certaines zones particulières de protections faisant l'objet d'un document de gestion approuvé (pour plus de renseignements, nous contacter).*

**5°): CESSION DU BAIL - SOUS LOCATION:** Toute cession ou sous location est interdite, sauf pour les cas prévus par la loi et après avoir reçu l'accord préalable et explicite du Bailleur ou après qu'une information préalable lui ait été régulièrement signifiée.

**6°): PRIX DU FERMAGE - MODALITES DE PAIEMENT:** En application des dispositions réglementaires applicables à ce jour dans le département de l'Hérault, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de *(somme en lettres)* *( somme en chiffres )* euros. Ce prix sera payable annuellement et à terme échu, et indexé sur l'évolution de l'indice des fermages, publié tous les ans par arrêté ministériel, en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, soit *(mentionner l'indice de départ lors de la conclusion du bail.)*. *Sur la réforme de l'indexation des fermages, voir la notice explicative.*

En sus de ce prix, le preneur remboursera au bailleur 20% des impôts fonciers afférents aux biens loués, et la moitié des taxes votées au profit de Chambres d'Agriculture.

*La formulation ci-dessus concerne des terres, prés ou parcours pour lesquels le loyer est obligatoirement fixé en monnaie. Pour des cultures pérennes, et plus spécialement pour de la vigne, il est fortement recommandé de fixer le loyer en denrées (hectolitres de vin) selon la grille de calcul prévue par l'arrêté préfectoral et en choisissant le type de vin selon la nature des vignes loués et ce qu'elles produisent.*

**7°): DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DES STRUCTURES:** Le Preneur déclare qu'à ce jour, il exploite *(nombre)* hectares en natures de *(préciser les natures de cultures)*, et que les biens présentement pris à bail ne le conduisent pas à dépasser deux fois l'unité de référence fixée dans le département de l'Hérault et ne sont pas distants de plus de vingt kilomètres de son siège d'exploitation par la voie d'accès la plus courte. Il possède la capacité professionnelle requise.

Le bailleur déclare que les biens présentement pris à bail par le preneur ne conduisent pas à la suppression d'une exploitation dont la superficie excède 0,50 fois l'unité de référence ou à ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, ni à la priver d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement.

En conséquence, le présent bail n'est pas soumis au contrôle des structures.

*La formulation ci-dessus concerne la situation où le preneur n'est pas soumis à l'obligation d'obtenir, préalablement au bail, une autorisation d'exploiter en vertu des dispositions relatives au contrôle des structures. Si une autorisation est nécessaire, remplacer par la formule suivante:*

*"Le preneur déclare avoir obtenu, préalablement aux présentes, une autorisation d'exploiter selon décision de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du (date), dont une copie est annexé au présent bail après visa des parties" (joindre dans ce cas photocopie signée du bailleur et du preneur)*

*Les imprimés de demande d'autorisation sont disponibles sur le site de la **Préfecture de l'Hérault**, ainsi que les informations utiles sur le contrôle des structures.*

*ATTENTION! : Un bail fait en infraction avec le contrôle des structures peut être déclaré nul par le juge, à la demande du bailleur, ou du Préfet, ou de la SAFER en cas de préemption.*

**8°): ETAT DES LIEUX - INDEMNITES EN FIN DE BAIL:** Un état des lieux, établi de façon contradictoire et à frais commun, et annexé au présent bail. Lorsqu'il sera mis fin au bail par l'une ou l'autre des parties, et pour quelque cause que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi à la sortie du Preneur, afin de déterminer, le cas échéant, les améliorations apportées aux biens loués, ou à l'inverse les dépréciations. Ces améliorations ou dépréciations donneront lieu à indemnités au Preneur sortant ou au Bailleur, et seront calculées selon les règles fixées par la loi et les règlements.

**9°) ENREGISTREMENT:** Le présent bail sera présenté à l'enregistrement aux soins et à la diligence du preneur. Les frais sont à la charge des deux parties pour moitié entre elles. L'enregistrement est requis au droit fixe de 25 € prévu pour la présentation volontaire des baux d'immeubles (article 739 CGI).

*L'enregistrement n'est plus obligatoire, et le droit de timbres a été également supprimé. Le coût de cette formalité est, à ce jour, de 25€. L'intérêt de l'enregistrement est qu'il donne date certaine au contrat, et que donc, il devient opposable aux tiers.*

*Pour cette formalité, il faut se présenter au service des Impôts dont dépendent les biens loués avec les trois exemplaires signés. Le service en conserve un et remet les deux autres revêtus de la mention d'enregistrement.*

**10°): DISPOSITIONS DIVERSES:** Pour tout ce qui n'aurait pas été prévu au présent bail, les parties déclarent vouloir s'en référer au Statut du Fermage et au bail-type départemental. *(le bail type départemental est accessible sur le site de la **Préfecture de l'Hérault**).*

Fait et rédigé sur *(nombre)* pages et en triples exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

A *(lieu)* le *(date)*

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

*Signatures des parties, qui auront pris soins également de parapher chaque page.*