



PREFECTURE DE L'AIN

Direction départementale de  
l'agriculture et de la forêt de l'Ain

SEA 2009-20

**ARRETE  
PORTANT MODIFICATION DE L'ARRETE DU 10 MAI 1978  
RELATIF AUX BAUX RURAUX**

**Le Préfet,  
Chevalier de la légion d'honneur**

Vu le livre IV du code rural relatif aux baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 mai 1978 modifié relatif aux baux ruraux ;

Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux réunie le 25 septembre 2008 ;

Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux réunie le 25 juin 2009 ;

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> : Les régions fermage**

Pour l'application du statut du fermage, le département est divisé en cinq régions dites « régions fermage ». Ces régions fermage sont représentées sur la carte figurant en annexe 1 du présent arrêté.

La commune de CIVRIEUX se trouve en totalité en zone Dombes. Toute variation du montant du fermage, dû au changement de région fermage de la commune, s'applique à compter du renouvellement du bail.

**ARTICLE 2 : Le contrat type de bail à ferme**

Le contrat type de bail à ferme, cité à l'article L 411-4 du code rural, figure en annexe 2 du présent arrêté .

**ARTICLE 3 : Abrogation**

Les articles 2 et 6 pour ce qui concerne le contrat type de bail à ferme, de l'arrêté préfectoral du 10 mai 1978 modifié, sont abrogés.

**ARTICLE 4 : Délais et voies de recours**

Les dispositions du présent arrêté peuvent être contestées auprès du tribunal administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 5 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets, les maires, les présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Bourg-en-Bresse, le **15 JUIL. 2009**

Le préfet,  
Pour le préfet,  
La sous-préfète, directrice de cabinet

  
Violaine DEMARET

**Noms des régions fermage**

- Bresse - Val de Saône
- Bugey - Vairomey
- Côtière - Plaine de l'Ain
- Dombes
- Pays de Gex

**VILLENEUVE, limite entre les 2 zones :**  
RD 936

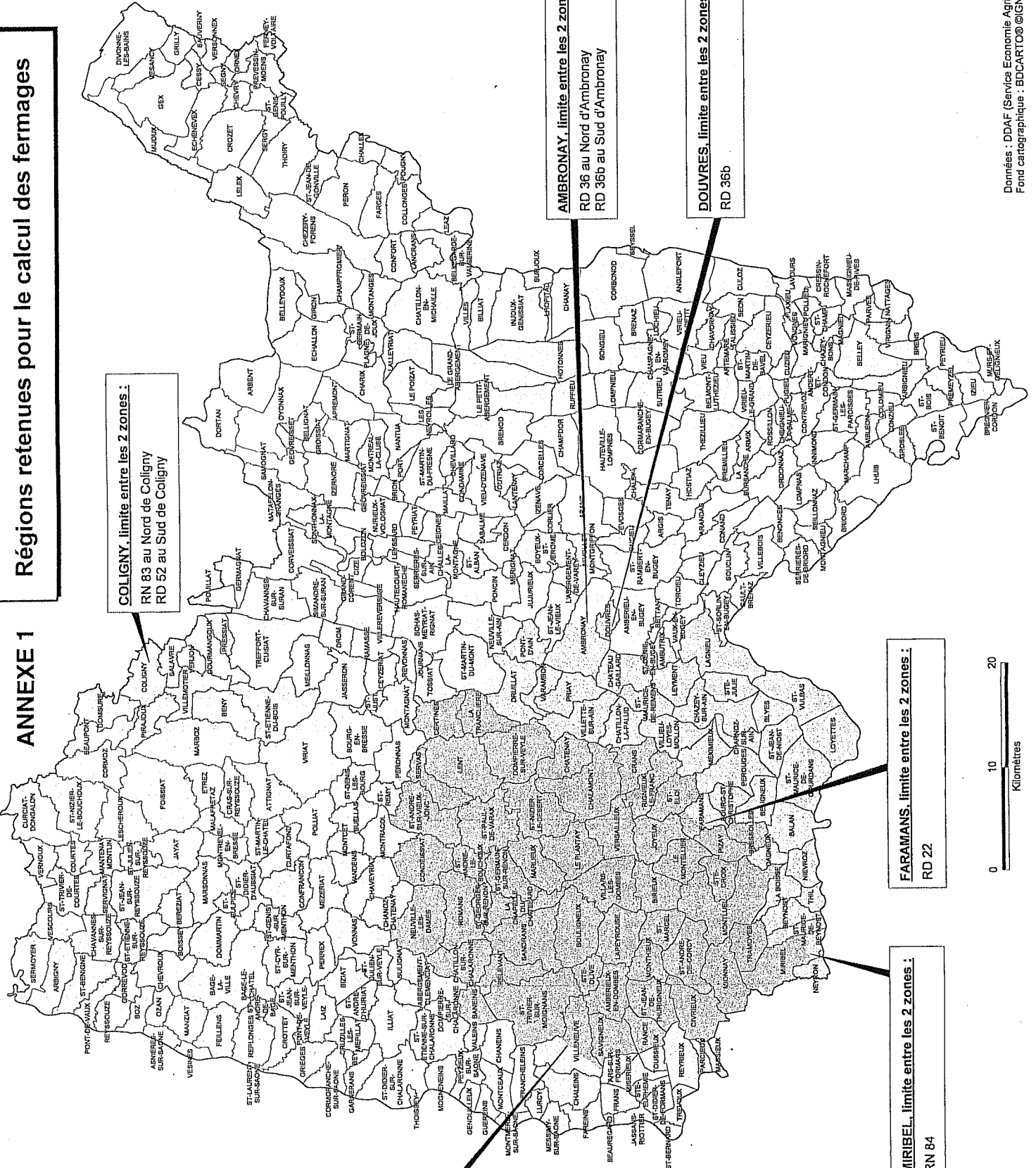
**COLIGNY, limite entre les 2 zones :**  
RN 83 au Nord de Coligny  
RD 52 au Sud de Coligny

**AMBRONAY, limite entre les 2 zones :**  
RD 36 au Nord d'Ambronay  
RD 36b au Sud d'Ambronay

**DOUVRES, limite entre les 2 zones :**  
RD 36b

**MIRIBEL, limite entre les 2 zones :**  
RN 84

**FARAMANS, limite entre les 2 zones :**  
RD 22



# BAIL A FERME TYPE DEPARTEMENTAL

-----

L'an.....

A.....

Le.....

Entre les soussignés :

M..... et Mme .....

**Ci-après dénommés sous le vocable « Les Bailleurs »,**

Lesquels donnent à bail à ferme en s'obligeant, solidairement, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complémentées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées,

A M..... et Mme.....

Preneurs, solidaires ici présents et qui acceptent,

**Ci-après dénommés sous le vocable « Les Preneurs », ou « Le Preneur »,**

les parcelles de terre, bâtiments d'exploitation et bâtiments d'habitation dont la désignation suit :

## I – DESIGNATION

Département de l'Ain

En la commune de.....

\* Des parcelles de terre de diverse nature, telles qu'elles figurent au cadastre rénové de la commune comme suit :

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

Section :..... n° :..... Contenance :.....

D'une contenance totale de :..... hectares.....ares.....centiares.

\* divers bâtiments d'exploitation agricoles sis sur les parcelles cadastrées section.....

n° .....d'une contenance de.....comprenant :

\* un bâtiment à usage d'habitation de.....m<sup>2</sup> sis sur les parcelles cadastrées section.....n°.....d'une contenance de.....

Telles que ces parcelles existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve.  
Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte des Preneurs.

## II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

### Article 1 – Etat des lieux

Les Preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

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 terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Passé le 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 2 – Conditions de jouissance

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage, définies par les articles L 411-1 et suivants du code rural, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours,
- aux dispositions du code civil,
- aux usages locaux applicables dans le département de l'Ain pour le secteur géographique dans lequel se situent les biens loués,
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Bailleurs et Preneurs s'obligent, respectivement et solidairement entre eux, à les exécuter et à les accomplir :

- 1°/ Jouissance - entretien** : Les Preneurs jouiront des immeubles loués à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Ils entretiendront les terrains et bâtiments en bon état et effectueront les réparations locatives. Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; les Preneurs y procéderont dans les conditions prévues au paragraphe 9° ci-après.
- 2°/ Obligation d'habiter** : Les Preneurs ont l'obligation d'habiter les bâtiments du domaine personnellement et effectivement, sauf autorisation spéciale du Bailleur.
- 3°/ Empiètements - Usurpations** : Les Preneurs s'opposeront à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir les Bailleurs de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai d'un mois, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.
- 4°/ Destination des lieux** : Les Preneurs ne pourront changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

#### a) Diversification des activités

Au cours du bail, les Preneurs pourront étendre leurs activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles, au sens de l'article L 311-1 du code rural et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit

assurée d'une manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des travaux d'équipement, ils ne pourraient être exécutés qu'après que les Bailleurs, soit en auraient été informés, soit les auraient autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article 9 ci-après.

En cas de sous-location autorisée, les Preneurs devront obtenir l'accord des Bailleurs dans les conditions prévues à l'article 3 ci-après.

b) Retournement des terres – Pratiques culturales

Les Preneurs pourront, dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du code rural, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'en améliorer les conditions d'exploitation. Ils pourront également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord des Bailleurs, les Preneurs ne pourront prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Gel de terres – Extensification

Dans l'hypothèse où les Preneurs souscrieraient à un programme de gel de terres ou d'extensification, ils devraient respecter les dispositions réglementaires en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord des Bailleurs ainsi que les en aviser, notamment lors de leur départ. En aucun cas, les actions n'affecteront les obligations contractuelles des Preneurs et n'entraîneront de modification du fermage.

**5°/ Assurances** : Les Preneurs devront, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- leur matériel de culture, leurs bestiaux, leurs récoltes, et, plus généralement, tous les biens leur appartenant garnissant la ferme,
- le recours des propriétaires et le risque des voisins,
- leurs salariés contre les risques d'accident du travail,
- leurs récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Ils en paieront les primes à leurs échéances et le justifieront aux Bailleurs par la production des polices et des quittances.

**6°/ Chemins privés** : Les Preneurs entretiendront en bon état d'usage et de viabilité tous les chemins privés de l'exploitation.

**7°/ Culture des terres** : Les Preneurs exploiteront les terres louées en temps et en saison convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Ils devront reconstituer le sol au moyen de fumure, d'amendements et d'engrais dans les conditions fixées ci-après à la clause 9 « Epandage, fertilisation, amendement ».

**8°/ Prairies** : Les Preneurs en prendront soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Ils les maintiendront constamment en bon état de fauche, notamment en étalant les taupinières et en coupant toutes les plantes indésirables qui pourraient y croître (ronces, chardons et autres).

**9°/ Epandage – Fertilisation – Amendement** : Les Preneurs effectueront ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Ils tiendront compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

Les Preneurs veilleront spécialement à respecter la réglementation en vigueur en matière d'épandage de boues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol.

**10°/ Arbres – Elagage** : Tous les arbres anciens ou nouveaux y compris les baliveaux, morts ou vifs, restent la propriété du Bailleur qui en dispose à son gré, étant entendu que, pour les cultures fruitières, les arbres ne peuvent être enlevés par le Bailleur qu'après leur dépérissement. Les fermiers ne pourront couper par le pied ou arracher aucun arbre, mort ou vif, sans le consentement exprès, et par écrit, du Bailleur qui, dans les conventions particulières, précisera quels arbres doivent être abattus.

Les fermiers auront, pour leur chauffage, la coupe des haies et des buissons du domaine, ainsi que, chaque année, la coupe d'une partie de la superficie des taillis, compris dans le présent bail, en commençant par les parties les plus âgées et en laissant cent baliveaux à l'hectare. Cette partie à couper chaque année sera indiquée aux conditions particulières.

Le Bailleur se réserve le droit de faire toutes plantations qui lui conviendraient dans les endroits anciennement boisés. Les Preneurs auront le plus grand soin des arbres fruitiers existant sur les terres

affermees et de ceux qui pourraient être plantés, après accord entre Bailleur et Preneurs au cours du bail. Pour le remplacement des arbres morts depuis l'établissement des lieux, les plants seront fournis par le Bailleur et le travail par les Preneurs.

**11°/ Talus – Fossés – Haies – Clôtures** : Les Preneurs maintiendront les talus et les clôtures limitrophes des voisins en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Ils ne pourront, 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, les Preneurs notifieront leur projet aux Bailleurs par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Bailleurs disposeront 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 des Bailleurs vaudra accord de ces derniers.

**12°/ Pailles et foin – Fumures** : Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits sur le domaine loué devront, ou être consommés sur place, ou employés à la fumure des terres, le surplus pouvant être vendu.

Toutefois, les récoltes de pailles et foin ainsi que les fumiers produits la dernière année de jouissance appartiendront aux Preneurs, déduction faite de la partie nécessaire à la reprise des biens par un nouveau Preneur (quantité de paille, semence...).

**13°/ Cas fortuits** : Il est expressément convenu que les Preneurs supporteront les conséquences de tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, épizootie ainsi que de tous les autres, prévus ou imprévus.

#### **14°/ Chasse**

a) Droit de chasse. Le droit de chasse appartient aux Bailleurs, pour eux-mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation.

Les Preneurs se réservent le droit à être indemnisés en cas de dégâts causés par le gibier.

b) Droit de chasser. Les Preneurs auront, conformément à l'article L 415-7 du code rural, le droit personnel de chasser sur les terres louées, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de leur famille.

**15°/ Garnissement** : Les Preneurs devront garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de cheptel, matériels de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

**16°/ Fin du bail – Obligation des Preneurs – Etat des lieux de sortie** : Quelle que soit la cause de la fin du bail, à leur sortie, les Preneurs devront restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L 411-28, L 411-29 et L 411-73 du code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Les rapports entre les Preneurs sortants et l'exploitant qui leur succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

### Article 3 – Transmission entre vifs du bail

#### 1°/ Cession du bail

Le bail est incessible, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou au partenaire de pacte civil de solidarité du Preneur, participant à l'exploitation, ou bien aux descendants du Preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du Bailleur ou du tribunal paritaire.

#### 2°/ Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural, pourront être associés au bail en qualité de copreneur, le conjoint ou le partenaire par un pacte civil de solidarité du Preneur, participant à l'exploitation, ou un descendant du Preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

### 3°/ Apport à une société

Tout apport du droit au bail à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable des Bailleurs conformément à l'article L 411-38 du code rural. De plus, pour être opposable, l'apport de ce droit au bail devra être signifié aux Bailleurs, conformément à l'article 1690 du code civil.

### 4°/ Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, les Bailleurs ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourront, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3 du code rural, autoriser les Preneurs à sous-louer certaines parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre les Preneurs et les Bailleurs dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

### 5°/ Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-37 du code rural, si les Preneurs sont, ou deviennent, membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser les Bailleurs, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De même, ils devront, dans les mêmes formes, avertir les Bailleurs de la fin de cette mise à disposition ou de tout changement concernant les informations qu'ils auront fournies initialement à ceux-ci lors de la mise à disposition.

Cet avis devra être également adressé aux Bailleurs dans les deux mois qui suivront ces changements de situation.

### 6°/ Echange de jouissance

Les Preneurs auront 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 détachées ou enclavées. Ils devront, au préalable, notifier l'opération aux Bailleurs, qui pourront s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du Preneur. A défaut, le Bailleur est réputé avoir accepté l'opération.

## Article 4 – Résiliation du bail

### **a) A la demande des Preneurs**

Conformément à l'article L 411-33 du code rural, les Preneurs pourront demander la résiliation du bail :

- si l'un d'eux ou l'un des membres de leur famille, indispensable aux travaux de l'exploitation, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- si par suite de décès, leur famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables aux travaux de l'exploitation,
- s'ils achètent une ferme pour l'exploiter eux-mêmes,
- afin de leur permettre la mise en conformité de la structure de leur exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures lorsqu'un refus d'autorisation d'exploiter leur aura été signifié par l'autorité administrative.

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 avant la fin de l'année culturale.

Les Preneurs pourront également demander la résiliation du bail :

- s'ils atteignent l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées aux alinéas 7 et 8 de l'article L 411-33 du code rural,
- au cas où après un remembrement, leur jouissance des terres louées étant diminuée, les Preneurs n'entendraient pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L 123-15 du code rural,
- si, après une résiliation partielle par les Bailleurs, pour changement de la destination agricole, les Preneurs étaient privés de parcelles essentielles à l'équilibre économique de leur exploitation, conformément à l'article L 411-32 du code rural.

## **b) A la demande des Bailleurs**

Les Bailleurs pourront demander la résiliation du bail s'ils justifient de l'un des motifs définis par le code rural, c'est-à-dire :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions fixées à l'article L 411-31-1° du code rural,
- en cas d'agissements des Preneurs de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'ils ne disposent pas de la main-d'œuvre ou du matériel nécessaires aux besoins de l'exploitation,
- dans les cas prévus à l'article L 411-32 du code rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

### Article 5 – Décès des Preneurs

Conformément à l'article L 411-34 du code rural, en cas de décès d'un ou des Preneurs, le bail continue indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, 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 est transmis aux héritiers du Preneur décédé selon les règles prévues par le code civil. Les Bailleurs pourront alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour eux 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 du code rural, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à la fin de l'année culturale.

## **III – CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### Article 6 – Durée

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours le ..... pour finir à pareille époque de l'année .....

### Article 7 – Reprise par les Bailleurs – Renouvellement du bail

A l'expiration du bail, les Bailleurs, s'ils remplissent les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourront exercer le droit de reprise accordé par le code rural, notamment par :

- l'article L 411-58, s'ils souhaitent exploiter le bien eux-mêmes ou le faire exploiter par leur conjoint ou leur partenaire de pacte civil de solidarité ou par un de leurs descendants majeurs ou mineurs émancipés,
- l'article L 411-67, pour l'exploitation de carrières.

Les Bailleurs ayant atteint l'âge de la retraite ne pourront exercer leur droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les conditions prévues à l'article L 411-64 du code rural.

Si les Bailleurs n'utilisent pas leur droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues par l'article L 411-46 du code rural, à moins qu'il ne soit résilié, soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus ci-dessus à l'article 4.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

En cas de conjoints copreneurs, conformément à l'article L 411-46 du code rural, si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises.

Toutefois, lors du renouvellement du bail, les Preneurs ne pourront refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint des Bailleurs ou au profit du partenaire de pacte civil de solidarité, ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L 411-59 du code rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un



congé devrait être adressé aux Preneurs avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé. Une fois stipulée lors d'un renouvellement, cette clause de reprise sexennale continuera à s'appliquer lors des renouvellements ultérieurs.

Les Bailleurs pourront refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L 411-64 du code rural, si les Preneurs atteignent l'âge de la retraite au cours du bail ; ils pourront également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle les Preneurs atteindront cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant-dernier alinéa de l'article L 411-64 du code rural, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

**A tout moment le Bailleur peut, conformément aux dispositions de l'article L 411-57 du code rural, reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison ou adjoindre des dépendances foncières suffisantes à une maison déjà existante qui en serait dépourvue, ou reprendre un bâtiment situé sur une parcelle dont le changement de destination est autorisé, pour son usage ou celui d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclus et ce, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du Preneur.**

#### Article 8 – Fermage

En application de l'article L 411-11 du code rural et de l'arrêté du préfet de l'Ain en date du....., le fermage est fixé à la somme totale de :  
.....euros se décomposant comme suit :

**Pour les bâtiments d'habitation** : la somme de.....euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. L'indice de référence est celui du..... trimestre de l'année .....

**Pour les terres** : la somme de.....euros, soit .....€/ha,

**Pour les bâtiments d'exploitation** : la somme de.....euros.

Le montant du fermage des terres et des bâtiments d'exploitation sera déterminé, chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages pour l'ensemble du département excepté le Pays de Gex (ou indice des fermages du Pays de Gex dans l'hypothèse où les biens loués sont situés en Pays de Gex) fixé par le préfet de l'Ain.

Les Preneurs s'obligent solidairement à payer le fermage aux Bailleurs ou à leur représentant le .....de chaque année, le premier paiement devant être effectué le.....

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile des Bailleurs, soit en espèces, soit par chèque ou bien par virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

#### Article 9 – Travaux et améliorations par les Preneurs

##### **a) Pouvoir d'entreprendre des travaux**

Les Preneurs pourront, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du code rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Ils auront droit dans ce cas, à leur 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, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Toutefois, les Preneurs ne pourront construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'ils ont obtenu, au préalable, l'accord écrit des Bailleurs. Si l'autorisation est donnée, les Preneurs pourront alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

##### **b) Droits du Preneur sur les travaux.**

Les Preneurs auront la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du code rural.

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.

Article 10 – Impôts et taxes

Les Preneurs devront acquitter exactement tous impôts personnels de telle sorte que les Bailleurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Les Preneurs rembourseront aux Bailleurs les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3 alinéa 3, et L 514-1 du code rural.

Article 11 - Contrôle des structures

Les Preneurs déclarent satisfaire à la réglementation relative au contrôle des structures (articles L 331-1 et suivants du code rural). Ils signalent qu'ils exploitent en sus des terrains désignés au présent bail :

.....ha en propriété

.....ha en fermage.

Article 12 – Frais – Enregistrement – Divers

Le montant des frais engendrés par ce bail est à la charge du Preneur.

Les parties ont la faculté de requérir l'enregistrement des présentes au droit fixe de.....euros conformément aux dispositions de l'article 739 du C.G.I.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties s'en référeront à la réglementation en cours et aux usages locaux à caractère agricole du département de l'Ain.

Fait à .....le .....

En trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.