



**PRÉFET  
DE LA SOMME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer de la Somme**

## **ARRÊTÉ**

### **Portant fixation du prix du fermage dans le département de la Somme**

#### **LE PRÉFET DE LA SOMME**

Vu le code civil et notamment son article L.1720 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.411-11 à L.411-24, L.415-3 et R.411-1 à R.411-9-1 ;

Vu la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

Vu la loi n°2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, et notamment l'article 9 ;

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 modifiée de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination du préfet de la Somme, M. Étienne STOSKOPF ;

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire du 13 juillet 2022 constatant pour 2022 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2011 relatif au prix du fermage dans le département de la Somme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 août 2018 portant composition de la Commission consultative des baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2022 constatant l'indice des fermages et du prix des denrées et de leur variation pour l'année 2022/2023 ;

Vu l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 1<sup>er</sup> mars 2023 ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires et de la mer de la Somme ;

# ARRÊTE

## **Article 1<sup>er</sup>**

Pour le calcul du prix des baux ruraux (terres nues et bâtiments d'exploitation), le département de la Somme est divisé en six régions :

### **1. Santerre**

Les communes du Santerre sont :

Ablaincourt Pressoir, Andechy, Armancourt, Arvillers, Assevillers, Athies, Balâtre, Barleux, Beaufort-en-Santerre, Belloy-en-Santerre, Berny-en-Santerre, Béthencourt-sur-Somme, Beuvraignes, Biarre, Billancourt, Bouchoir, Bouvincourt-en-Vermandois, Breuil, Brie, Brouchy, Bus-la-Mésière, Buverchy, Carrépuis, Champien, Chaulnes, Chilly, Cizancourt, Crémercy, Cressy-Omencourt, Croix-Milogneaux, Curchy, Damery, Dancourt-Popincourt, Devise, Dompierre-Becquincourt, Douilly, Ennemain, Epenancourt, Eppeville, Erches, Ercheu, Esmery-Hallon, Estrées-Deniécourt, Estrées-Mons, Etalon, Eterpigny, Falvy, Fay, Fescamps, Flaucourt, Folies, Fonches-Fonchette, Foucaucourt-en-Santerre, Harbonnières, Hattencourt, Herbécourt, Herleville, Herly, Hombleux, Hypercourt, L'Echelle-Saint-Aurin, La Chavatte, Laboissière-en-Santerre, Lamotte-Warfusée, Languevoisin-Quiquery, Laucourt, Le Quesnel, Liancourt-Fosse, Licourt, Lignières, Lihons, Marcelcave, Marché-Allouarde, Marchélepot-Misery, Marquivillers, Matigny, Maucourt, Méharicourt, Mesnil-Saint-Nicaise, Mézières-en-Santerre, Monchy-Lagache, Morchain, Moyencourt, Muille-Villette, Nesle, Offoy, Pargny, Parvillers-le-Quesnoy, Piennes-Ouvillers, Poeuilly, Potte, Proyart, Punchy, Puzeaux, Quivières, Remaugies, Rethonvillers, Roiglise, Rollot, Rosières-en-Santerre, Rouvroy-en-Santerre, Rouy-le-Grand, Rouy-le-Petit, Roye, Saint-Christ-Briost, Saint-Mard, Sancourt, Soyécourt, Tertry, Tilloloy, Ugny-l'Equipée, Vauvillers, Vermandovillers, Verpillières, Villecourt, Villers-Carbonnel, Villers-les-Roye, Voyennes, Vraignes-en-Vermandois, Vrély, Warsy, Warvillers, Wiencourt-l'Equipée, Y.

### **2. Marquenterre et Bas Champs**

Les communes du Marquenterre et Bas Champs sont :

Brutelles, Cayeux-sur-Mer, Favières, Fort-Mahon-Plage, Lanchères, Le Crotoy, Noyelles-sur-Mer, Pendé, Ponthoile, Quend, Rue, Saint-Quentin-en-Tourmont, Saint-Valéry-sur-Somme, Villers-sur-Authie, Woignarue.

### **3. Ponthieu**

Les communes du Ponthieu sont :

Abbeville, Saint-Acheul, Agenville, Agenvillers, Ailly-le-Haut-Clocher, Argoules, Arry, Béalcourt, Beaumetz, Bellancourt, Bernâtre, Bernay-en-Ponthieu, Boismont, Boufflers, Brailly-Cornehotte, Bray-les-Mareuil, Brucamps, Buigny-l'Abbé, Buigny-Saint-Maclou, Bussus-Bussuel, Cambron, Canchy, Caours, Cocquerel, Conteville, Coulouvillers, Cramont, Crécy-en-Ponthieu, Domesmont, Dominois, Domléger-Longvillers, Dompierre-sur-Authie, Domqueur, Domvast, Drucat, Eaucourt-sur-Somme, Epagne-Epagnette, Ergnies, Erondelle, Estrées-les-Crécy, Fontaine-sur-Maye, Fontaine-sur-Somme, Forest-l'Abbaye, Forest-Montiers, Francières, Franqueville, Fransu, Froyelles, Gapennes, Gorenflos, Grand-Laviers, Gueschart, Hauvillers-Ouville, Heuzecourt, Hiermont, Lamotte-Buleux, Le Boisle, Le Titre, Liercourt, Ligescourt, Long, Machiel, Machy, Maison-Ponthieu, Maison-Rolland, Maizicourt, Mareuil-Caubert, Mesnil-Domqueur, Millencourt-en-Ponthieu, Montigny-les-Jongleurs, Nampont, Neufmoulin, Neuilly-l'Hôpital, Neuilly-le-Dien, Nouvion, Noyelles-en-Chaussée, Oneux, Ponches-Estruval, Pont-Rémy, Port-le-Grand, Prouville, Regnière-Ecluse, Ribeaucourt, Saigneville, Sailly-Flibeaucourt, Saint-Riquier, Vauchelles-les-Quesnoy, Vercourt, Villers-sous-Ailly, Vironchaux, Vitz-sur-Authie, Vron, Yaucourt-Bussus, Yvench, Yvrencheux.

#### 4. Vimeu

Les communes du Vimeu sont :

Acheux-en-Vimeu, Aigneville, Allenay, Allery, Andainville, Arguel, Arrest, Ault, Aumâtre, Aumont, Avelesges, Avesnes-Chaussoy, Bailleul, Beaucamps-le-Jeune, Beaucamps-le-Vieux, Beauchamps, Béhen, Belloy-Saint-Léonard, Béthencourt-sur-Mer, Bettembos, Biencourt, Bouillancourt-en-Séry, Bourseville, Bouttencourt, Bouvaincourt-sur-Bresle, Brocourt, Buigny-les-Gamaches, Cahon, Cannessières, Cerisy-Buleux, Chépy, Citerne, Dargnies, Doudelainville, Dromesnil, Embreville, EpauMESnil, Ercourt, Estréboeuf, Etréjust, Feuquières-en-Vimeu, Fontaine-le-Sec, Forceville-en-Vimeu, Foucaucourt-Hors-Nesle, Fourcigny, Framicourt, Franleu, Fresnes-Tilloloy, Fresneville, Fresnoy-Andainville, Fressenneville, Frettecuisse, FretteMEule, Friaucourt, Friville-Escarbotin, Frucourt, Gamaches, Gauville, Grébault-Mesnil, Hallencourt, Heucourt-Croquoison, Hornoy-le-Bourg, Huchenneville, Huppy, Inval-Boiron, Lafresguimont-Saint-Martin, Laleu, Lamaronde, Le Mazis, Le Quesne, Le Translay, Lignières-Chatelain, Lignières-en-Vimeu, Limeux, Liomer, Mers-les-Bains, Maisnières, Marlers, Martainneville, Méneslies, Mérélessart, Méricourt-en-Vimeu, Métigny, Miannay, Mons-Boubert, Morvillers-Saint-Saturnin, Mouflières, Moyenneville, Nesle-l'Hôpital, Neslette, Neuville-au-Bois, Neuville-Coppegueule, Nibas, Ochancourt, Offignies, Oisemont, Oust-Marest, Quesnoy-le-Montant, Ramburelles, Rambures, Saint-Aubin-Rivière, Saint-Blimont, Saint-Germain-sur-Bresle, Saint-Léger-sur-Bresle, Saint-Maulvis, Saint-Maxent, Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, Sénarpont, Sorel-en-Vimeu, Tilloy-Floriville, Toeufles, Tours-en-Vimeu, Tully, Valines, Vaudricourt, Vaux-Marquenneville, Vergies, Villeroy, Villers-Campsart, Vismes-au-Val, Vraignes-les-Hornoy, Wiry-au-Mont, Woincourt, Woirel, Yonval, Yzengremer.

#### 5. Vermandois

Les communes du Vermandois sont :

Aizecourt-le-Bas, Aizecourt-le-Haut, Allaines, Bernes, Biaches, Bouchavesnes-Bergen, Buire-Courcelles, Bussu, Cappy, Cartigny, Cerisy, Chuignes, Chuignolles, Cléry-sur-Somme, Combles, Doingt, Driencourt, Epehy, Equancourt, Etinehem-Méricourt, Etricourt-Manancourt, Feuillères, Fins, Flers, Fontaine-les-Cappy, Frise, Ginchy, Gueudecourt, Guillemont, Guyencourt-Saulcourt, Hancourt, Hem-Monacu, Hervilly, Hesbécourt, Heudicourt, Lesboeufs, Liéramont, Longavesnes, Longueval, Marquaix, Mesnil-Bruntel, Mesnil-en-Arrouaise, Moislains, Morcourt, Nurlu, Péronne, Rancourt, Roisel, Ronssoy, Sailly-Saillisel, Sorel, Templeux-la-Fosse, Templeux-le-Guérard, Tincourt-Boucly, Villers-Faucon.

#### 6. Plateau Picard

Les communes du Plateau Picard sont toutes les autres communes du département de la Somme autres que celles énumérées ci-dessus.

#### Article 2

Pour chaque région apparaissant à l'article 1, la valeur locative normale à l'hectare des terres et pâtures louées est fixée ainsi qu'il est indiqué au tableau figurant en annexe 1 du présent arrêté, avec des valeurs minimales et maximales définies ci-après.

Les durées de baux sont celles les plus fréquemment rencontrées dans le département, soit : 9 ans, 12 ans et 18 ans.

Quelle que soit la région agricole, les terres sont classées et définies en 3 catégories de valeur agronomique et de potentiel de production :

- bonnes : terres profondes, bonne fertilité, bien drainées, pâtures de bonne qualité ;
- moyennes : sols moyennement profonds, pâtures de moyenne qualité ;

- médiocres : sols superficiels, peu fertiles, marécageux, sableux, sols inondables et tourbières.

Pour chaque région agricole, une définition des catégories est spécifiée dans le tableau figurant en annexe 1 du présent arrêté.

Dans chaque catégorie, les maxima s'appliquent aux terrains se trouvant dans les meilleures conditions en ce qui concerne la qualité des sols, leur structure parcellaire, leur relief, leur facilité d'accès et de culture ainsi que tous les autres éléments d'appréciation ayant une incidence sur leur valeur locative. A l'opposé, pour les parcelles n'étant pas dans ces conditions, ce sera la valeur minimale qui sera retenue.

La majoration des valeurs locatives devra répondre à plusieurs critères définis de la manière suivante :

- condition de forme : parcelle régulière ayant une forme rectangulaire ou carrée, avec une largeur suffisante ;
- condition de surface : parcelle ayant au minimum une surface de 5 ha ;
- condition d'accès : parcelle accessible par tout véhicule agricole, y compris les véhicules de chargement tels que les camions super poids lourds, quelles que soient les conditions météorologiques.

Si les terrains remplissent les trois conditions, la valeur locative pourra répondre au montant maximal.

Si une ou deux conditions sont respectées, une valeur moyenne entre la maximale et la minimale sera appliquée pour définir la valeur locative à l'hectare.

Le périmètre placé sous la compétence de l'association syndicale des Bas Champs de la Somme, périmètre inclus dans la région agricole du Marquenterre et Bas Champs, fera l'objet d'une diminution générale de 10 % dans le cas où l'imposition consécutive à la lutte contre la mer sera à la charge du fermier.

### **Article 3**

En cas d'insertion d'une clause de reprise, une réduction des valeurs locatives, indiquées dans le tableau visé à l'article 2 du présent arrêté, sera effectuée comme suit :

1. Pour les baux de 9 ans :
  - en cas de reprise triennale : - 10 %
  - en cas de reprise sexennale : - 5 %
2. Pour les baux de 12 ans :
  - en cas de reprise triennale : - 20 %
  - en cas de reprise sexennale : - 10 %

Il est rappelé que la reprise triennale n'est possible que dans les baux conclus ou renouvelés au nom du propriétaire ou d'un co-propriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale en vue d'exploiter personnellement (article L.411-6 du code rural et de la pêche maritime).

### **Article 4**

Les dispositions qui précèdent visent la location de terres (cultures, vergers) et de pâtures.

## **Article 5**

Le montant du fermage des bâtiments d'exploitation, en bon état d'entretien conformément aux dispositions de l'article 1720 du code civil, est calculé à partir de la surface intérieure des bâtiments, exprimée en m<sup>2</sup> multipliée par le prix au m<sup>2</sup> selon la (les) catégorie(s) à laquelle (auxquelles) ils appartiennent et telles que précisées en annexe 2 du présent arrêté. Son mode de calcul doit figurer dans le bail.

## **Article 6**

Les minima et les maxima sont actualisés chaque année, selon la variation de l'indice national des fermages, publiée par arrêté ministériel.

La campagne 2009 de cet indice national des fermages est prise en base 100, actualisée chaque année au 1<sup>er</sup> octobre en fonction de l'indice publié par arrêté ministériel.  
Cette variation s'applique à compter du 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

## **Article 7**

Pour les terres logées, les bâtiments d'habitation et d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres et pâtures. Les travaux effectués par le fermier en place ne sont pas pris en considération pour la détermination du montant du fermage dû pour les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation.

## **Article 8**

Conformément à l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime, 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 (selon la recommandation faite par les sections départementales des bailleurs et preneurs de baux ruraux et le syndicat départemental de la propriété privée rurale de la Somme, et figurant en annexe 3 du présent arrêté) du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties, et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens repris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

## **Article 9**

Un état des lieux sera établi conformément aux modèles types joints en annexe 4 et 5 du présent arrêté.

## **Article 10**

Pour l'ensemble du département de la Somme, la part de la surface du fonds loué susceptible d'être échangée est fixée comme suit :

Tranche de surface		Part échangeable
Tranche 1	Allant jusqu'à 1/5 de la SMA inclus	100 % de la tranche
Tranche 2	Comprise entre 1/5 de la SMA et la SMA incluse	20 % de la tranche
Tranche 3	Comprise entre la SMA et 100 ha inclus	10 % de la tranche
Tranche 4	Allant au-delà de 100 ha	5 % de la tranche

### Article 11

Les dispositions figurant en annexe 6 du présent arrêté sont applicables à l'établissement d'un contrat de bail rural.

### Article 12

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Somme. Elles seront prises en compte pour la constatation de l'indice des prix du fermage et du prix des denrées et de leur variation à compter de l'année 2023.

### Article 13

L'arrêté préfectoral du 21 septembre 2011 susvisé est abrogé.

### Article 14

La secrétaire générale de la préfecture de la Somme, le sous-préfet de Montdidier, la sous-préfète de Péronne, la sous-préfète d'Abbeville et la directrice départementale des territoires et de la mer de la Somme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Somme.

Amiens, le **21 AVR. 2023**

Le préfet



Etienne STOSKOPF



**ANNEXE 1**

**Valeur locative normale à l'hectare (en euros) selon la région agricole picarde et la catégorie de sol**

Région	Catégories	Définition des catégories	Durée des baux					
			9 ans		12 ans		18 ans	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
Plateau Picard et Ponthieu	Bonnes	Sols de plateau sur limons profonds exempts de cailloux. Bordures de plateaux sur limons moyennement profonds, faiblement caillouteux et limons sains des fonds de vallée.	187,67	222,19	203,82	232,29	252,20	309,25
	Moyennes	Limons caillouteux de plateaux sur argile à silex. Sols argilo-calcaires de pente.	150,14	187,67	159,06	203,48	198,18	252,20
	Médiocres	Sols d'argile à silex de haut de pente (biefs) et sols calcaires de pente sur craie (cranettes), sols crayeux de pente et sols marécageux de vallées.	135,14	150,14	140,05	159,06	177,14	198,18
Santerre	Bonnes	Limons de plateaux très profonds suffisamment argileux ("limons rouges") exempts de cailloux et limons de plateaux profonds mais battants ("limons blancs") exempts de cailloux.	216,19	258,22	241,86	283,79	308,66	345,28
	Moyennes	Limons moyennement profonds, en faible pente, exempts de cailloux et sols sableux. Limons légers et sains des fonds de vallées, avec une certaine proportion de graviers.	180,16	216,19	198,87	241,86	261,23	312,27
	Médiocres	Limons peu profonds, caillouteux, des pentes, sur craie. Sols de forte pente, superficiels très caillouteux, biefs et sols marécageux de vallées ou sols inondables.	162,13	180,16	186,56	198,87	243,21	261,23
Vermandois et Vimeu	Bonnes	Limons de plateaux assez profonds exempts de cailloux et limons sains des fonds de vallée. Limons de plateaux légèrement caillouteux sur argile à silex.	187,67	255,23	193,65	279,10	258,22	330,28
	Moyennes	Sols d'argile à silex, de plateaux assez caillouteux. Sols légers de pente, assez profonds avec faible proportion de silex et sols sableux (foraines).	150,14	187,67	160,31	193,65	201,16	255,23
	Médiocres	Sols superficiels de pente très caillouteux et crayeux. Sols marécageux de vallée et sols très sableux.	135,13	150,14	143,51	160,31	183,15	201,16
Marquenterre et bas champs (zone hors nocage)	Bonnes	Limons argileux ou sableux, bien drainés et de bonne qualité.	187,67	252,20	212,09	282,19	246,20	318,28
	Moyennes	Limons argileux ou sableux moins bien drainés : sols sableux (foraines).	150,14	187,67	169,59	212,09	195,18	249,20
	Médiocres	Sables, tourbières, sols inondables.	105,09	150,14	107,08	169,59	150,14	226,34
Marquenterre et bas champs (zone de nocage)	Bonnes	Limons argileux ou sableux, bien drainés et de bonne qualité.	159,12	210,48	169,71	241,00	189,15	279,24
	Moyennes	Limons argileux ou sableux moins bien drainés : sols sableux (foraines).	120,10	159,12	126,62	169,71	150,14	189,15
	Médiocres	Sables, tourbières, sols inondables.	69,05	120,51	72,49	126,62	90,07	150,14





## ANNEXE 2

### Valeur locative des bâtiments d'exploitation

	<b>NATURE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION situés dans le corps de ferme ou hors du corps de ferme</b>	<b>PRIX (euros/m<sup>2</sup>/an)</b>
Catégorie 1	Bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne - bâtiments munis d'isolation et de ventilation (ex. stabulation libre, porcherie moderne, endives, pommes de terre) avec sols bétonnés	1,69 € à 3,89 €/m <sup>2</sup>
	Hangars fermés en « dur » sur 4 faces, avec grande(s) porte(s), faux plafonds et toit suffisamment débordant ou muni de gouttières, avec sols bétonnés.	
Catégorie 2	Belles granges avec murs en « dur » et portes surmontées d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minimales suivantes : profondeur 9 m, hauteur sous traits 6 m, sol bétonné.	1,44 € à 2,42 €/m <sup>2</sup>
	Hangars bardés 3 côtés, sols bétonnés.	
	Granges ordinaires, avec des ouvertures normales et aux dimensions minimales suivantes (profondeur 7 m - hauteur sous traits 4 m), sols bétonnés.	
	Remises à matériel closes sur 3 ou 4 faces et de dimensions inférieures à la grange ordinaire, sols bétonnés ou pavés.	
Catégorie 3	Garages clos, quais, ateliers avec sols bétonnés ou pavés.	1,44 € à 1,96 €/m <sup>2</sup>
	Hangars parapluie bardés sur deux faces	
	Petites granges ne correspondant pas aux normes ci-dessus définies.	
Catégorie 4	Hangars parapluie bardés une face	0,11 € à 1,75 €/m <sup>2</sup>
	Hangars parapluie non bardés	
	Bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées, notamment par agrandissement des ouvertures (3 m minimum) et avec éventuellement suppression des greniers.	
	Bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables.	
	Petits locaux utilisables (ex. poulaillers, clapiers, loges à porcs)	

## **ANNEXE 3**

### **Recommandations**

**N°1 :** Les sections bailleurs et preneurs de la FDSEA et le Syndicat de la Propriété Agricole de la Somme, afin de préserver le cadre de vie et l'environnement des villages ruraux, incitent à la restauration des façades délabrées ou à leur suppression par application par le bailleur d'un coefficient de réduction sur le loyer des bâtiments d'exploitations en corrélation avec un effort identique de la part du preneur.

**N°2 :** Les impôts fonciers sont répartis entre bailleurs et preneurs dans les cas où ils amputent le revenu des fermages de plus de 50 %.

Les sections bailleurs et preneurs de la FDSEA et le Syndicat de la Propriété Agricole de la Somme, afin de préserver la rentabilité normale du fermage, invitent les parties contractantes à un accord amiable et écrit stipulant que le fermier, comme la loi l'autorise, remboursera une fraction suffisante afin que le revenu du fermage ne soit jamais amputé de plus de sa moitié.

**N°3 :** Dans le cadre de l'état des lieux établi avant signature du bail conformément à l'article 9 du présent arrêté, il est fortement recommandé de réaliser des analyses de terres pour s'assurer de la catégorie des terres objet du bail.

**ANNEXE 4**

**ÉTAT DES LIEUX**  
**concernant l'ensemble des immeubles bâtis donnés à bail**

Établi en présence de :

---

---

Conseils de chacune des parties

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**  
**DE L'EXPLOITATION**

Commune du siège :

---

Surface louée :

---

Communes sur lesquelles se trouvent les terres :

---

---

**BAILLEUR(S) – Nom et adresse**

Nu-propriétaire :

---

---

---

Usufruitier :

---

---

---

**PRENEUR(S) SORTANT(S) (facultatif)**

Nom et adresse :

---

---

---

Date de début et de fin du bail :

---

---

---

**PRENEUR(S) ENTRANT(S)**

Nom et adresse :

---

---

---

Date d'entrée en jouissance :

---

---

---

**DATE DU DERNIER ETAT DES LIEUX :**

---

En signant le présent état des lieux, le preneur entrant s'engage à conserver toutes les factures relatives aux investissements et aux améliorations qu'il réalisera en cours de bail (cf. art. R 411-15 du code rural).

Fait à : \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires, le : \_\_\_\_\_.

Le(s) preneur(s) sortant(s),  
(facultatif)

Le(s) bailleur(s),

Le(s) preneur(s) entrant(s)

## ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU BAIL

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS EN FONCTION DE LEUR UTILISATION						
Identification		Désignation	Références cadastrales	Année de construction	Surface au sol	
Immeuble	N° photos				Brute	Corrigée
<b>IMMEUBLE D'HABITATION</b>						
Immeuble A	n° 1					
<b>IMMEUBLE D'EXPLOITATION</b>						

## ENVIRONNEMENT

Appréciation sur l'environnement général du corps de ferme

### LE SOL

Superficie sur laquelle sont disposés les bâtiments :

---

---

Nature du sol :

---

---

Cour et jardin :

---

---

### ARBRES ET ARBRES FRUITIERS

Nature : situation, fonction et état d'entretien :

---

---

---

Âge des arbres fruitiers, destination de la production et quantité, bornage :

---

---

---

---

---

### HAIES, CLÔTURES ET BARRIÈRES

Nature : situation, état d'entretien : (préciser s'il y a mitoyenneté)

---

---

---

Précision sur le bornage :

---

---

---

### MARES, PUIITS, BASSINS, CITERNES

Nature : situation, fonction et état d'entretien :

---

---

---

### SERVITUDES

Nature et usage :

---

---

---

### RÉSERVES

---

---

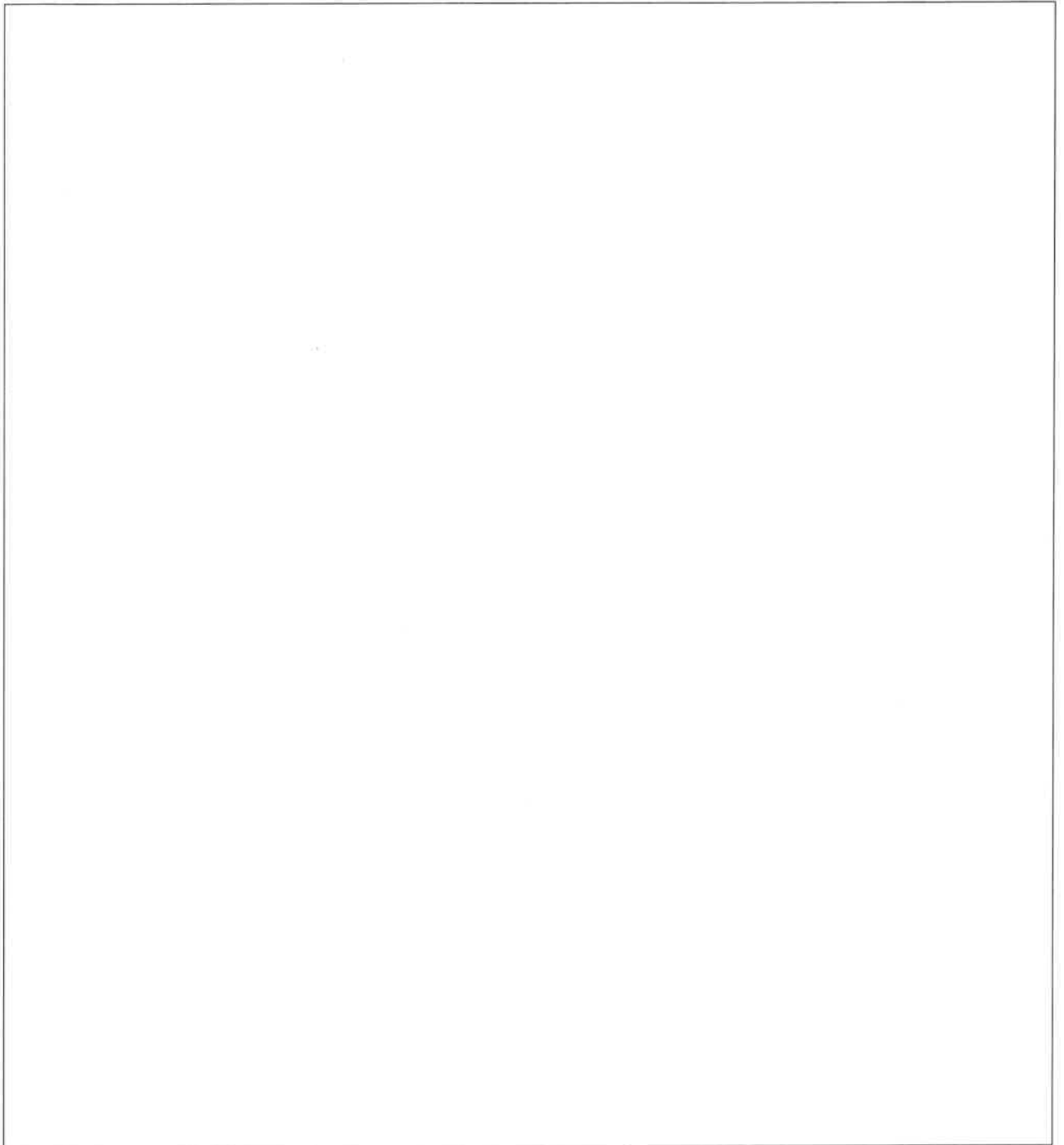
Date :

Emargement :

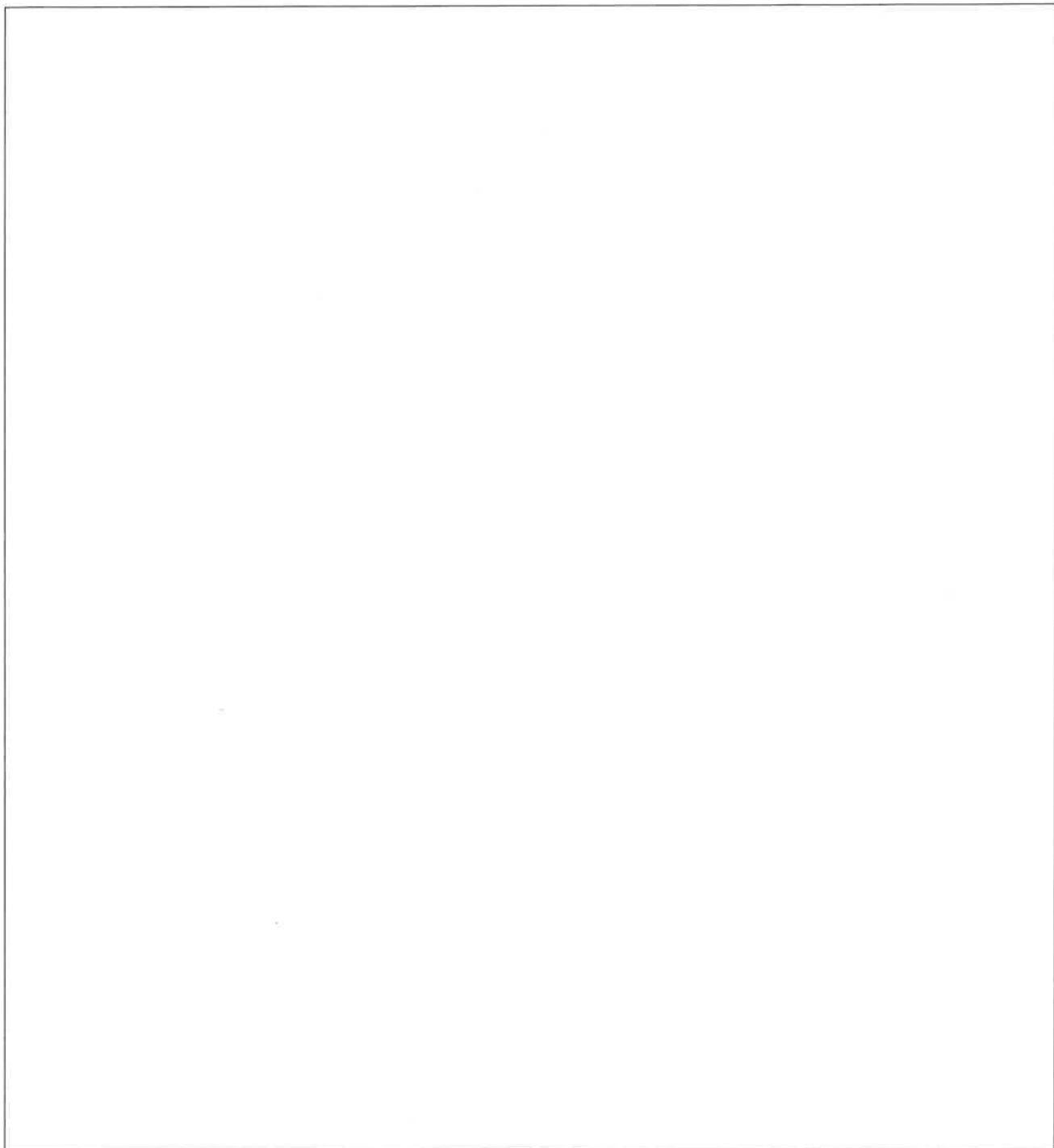
## **SCHÉMA DE LA SITUATION DES IMMEUBLES BÂTIS**

### **DONNES A BAIL OU PLAN DE SITUATION**

Ce schéma est destiné à représenter la situation de l'ensemble des bâtiments constituant le corps de ferme en précisant la localisation de chacun des immeubles identifiés (immeuble A – B – C), ainsi que celle des autres équipements remarquables (mare, puits, citerne, haie, clôture, barrière, etc. ....).







Légende : (préciser la signification des symboles utilisés dans le schéma pour représenter les différents équipements)

Date :

Emargement :

### MAISON D'HABITATION ET DÉPENDANCES

ASPECT EXTÉRIEUR		
ÉLÉMENTS	N° PHOTOS	NATURE ET ÉTAT D'ENTRETIEN
Abords		
Chemin d'accès		
Cour et Jardin		
Soubassements		
Murs extérieurs		
Toitures et cheminées		
Gouttières		
Menuiseries extérieures		
Portes		
Fenêtres		

Persiennes		
Peintures		
Garage		
Remises et autres dépendances		
Servitudes (préciser la nature et l'usage)		

Date :

Émargement :

### INTÉRIEUR MAISON D'HABITATION

ASPECT EXTÉRIEUR		
ÉLÉMENTS	N° PHOTOS	NATURE ET ÉTAT D'ENTRETIEN
Ouvertures		
Murs		
Sol		
Plafond et Charpente		
Cheminée		
Placard		
Adduction d'eau		
Évier et sanitaire		
Électricité		
Escalier		

Autre (préciser)		
---------------------	--	--

**OBSERVATION :**

Valeur résiduelle des frais de mise aux normes d'habitabilité réalisés par le preneur sortant.

## ÉLÉMENTS DE CONFORT

RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX	
<p><b>EAU</b> Fournisseur</p> <p>Eau chaude sur évier : oui    non</p> <p><b>GAZ</b> Raccordement à un réseau : oui                  non</p> <p>Gaz :</p> <p><b>ÉLECTRICITÉ</b> Alimentation – Puissance du compteur :</p> <p>Force (triphase) :</p> <p>Lumière :</p> <p><b>EAUX USÉES</b> Évacuation :                  tout à l'égout</p>	<p>Nombre de points de branchement :</p> <p>Par quel moyen :</p> <p>Alimentation autonome</p> <p style="text-align: center;">Butane    Bouteille    citerne</p> <p style="text-align: center;">Propane    Bouteille    citerne</p> <p>Nombre de prises :</p> <p>autres (à préciser) :</p>
ÉQUIPEMENTS SANITAIRES	
<p><b>WC intérieurs</b> :    oui    non</p> <p><b>SALLE D'EAU</b> Équipée d'un lavabo, d'un bidet, d'une douche, d'une baignoire, moyen de production d'eau chaude</p>	<p>Évacuation :</p> <p>fosse septique et filtre                  tout à l'égout</p> <p>autres (à préciser) :</p>
CHAUFFAGE	
<p>autonome pièce par pièce</p> <p>électrique intégré</p> <p>central</p> <p>Type :</p> <p>Puissance de la chaudière :</p> <p>Possibilité de production d'eau chaude : oui                  non</p> <p>Nombre de radiateurs :</p>	<p>Combustible :</p>

**ISOLATION**

Nature, épaisseur et qualité de l'isolant :

**REMARQUES, RÉSERVES ÉVENTUELLES**



Date :

Émargement :

### BÂTIMENTS D'EXPLOITATION EXTÉRIEURS

APPRÉCIATION D'ENSEMBLE		
ÉLÉMENTS	N° PHOTOS	NATURE ET ÉTAT D'ENTRETIEN
Abords		
Chemin d'accès		
Soubassements		
Murs extérieurs		
Toitures		
Charpente		
Couverture		
Gouttières		
Menuiseries extérieures		
Portes		
Fenêtres		

Divers		
Servitudes		(préciser la nature et l'usage)

Date :

Émargement :

### BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

ASPECT INTÉRIEUR		
ÉLÉMENTS	N° PHOTOS	NATURE ET ÉTAT D'ENTRETIEN
Ouvertures		
Murs		
Sol		
Plafond et Charpente		
Adduction d'eau débit		
Évier et sanitaire		
Électricité puissance		
Escalier		
Isolation, nature et qualité		

REMARQUES ÉVENTUELLES		
--------------------------	--	--

**ANNEXE 5**

**ÉTAT DES LIEUX**  
**concernant l'ensemble des terres, herbages et plantations donnés à bail**

Établi en présence de :

---

---

Conseils de chacune des parties

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**  
**DE L'EXPLOITATION**

Commune du siège :

---

Surface louée :

---

Communes sur lesquelles se trouvent les terres :

---

---

**BAILLEUR(S) – Nom et adresse**

Nu-propiétaire :

---

---

Usufruitier :

---

---

**PRENEUR(S) SORTANT(S) (facultatif)**

Nom et adresse :

---

---

Date de début et de fin du bail :

---

---

**PRENEUR(S) ENTRANT(S)**

Nom et adresse :

---

---

---

Date d'entrée en jouissance :

---

---

---

**DATE DU DERNIER ÉTAT DES LIEUX :**

---

En signant le présent état des lieux, le(s) preneur(s) entrant(s) s'engage(nt) à :

- conserver toutes les factures relatives aux investissements et aux améliorations réalisés en cours de bail,
- à tenir un cahier d'assolement où seront notées toutes les données susceptibles de faciliter l'analyse de l'évolution de l'exploitation,
- à conserver toutes les pièces faisant apparaître les rendements, les quantités, et les qualités de ses récoltes,
- à conserver les analyses de sol effectuées à l'entrée et faire la mise à jour en cas de remembrement.

Cet état des lieux sera annexé au bail en cours.

Fait à : \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires, le : \_\_\_\_\_.

Le(s) preneur(s) sortant(s),

Le(s) bailleur(s),

Le(s) preneur(s) entrant(s)

(facultatif)

	ÎLOT N°1	N° des PHOTOS	ÎLOT N°2	N° des PHOTOS
<b>Commune et Lieu-dit</b>				
<b>Références cadastrales</b>				
<b>Surface</b>				
<b>Nature du sol</b> (Argileux, Caillouteux, limoneux...)				
<b>Les parcelles sont-elles des prairies permanentes ?</b>	OUI / NON		OUI / NON	
<b>Classe des parcelles</b> (au sens de l'arrêté préfectoral déterminant les catégories des terres nues)				
<b>Une analyse des sols a-t-elle été remise au preneur ?</b>	OUI / NON		OUI / NON	
<b>État</b> (propre, sale, friche...) <b>Présence de végétations parasites</b> (ronces, ray-grass...)				
<b>Bornage</b>	OUI / NON		OUI / NON	
<b>Accès à la parcelle</b> (largeur, type d'ouvrage)				
<b>Un plan des accès a-t-il été remis au preneur ?</b>	OUI / NON		OUI / NON	



<b>Présence de haies, bois, taillis</b> (largeur et hauteur, état d'entretien, emplacement par rapport à la limite séparative)				
<b>Présence de zones humides</b>				
<b>Présence de Zones de Non Traitement</b>				
<i>Un plan indiquant les ZNT a-t-il été remis au preneur ?</i>			OUI / NON	OUI / NON
<b>Clôtures, piquets, barrières</b> (nature, état, distance vis-à-vis de la haie)				
<b>Fossés, mares, points d'eau, sources, captages</b> (nature, fonction, profondeur, état d'entretien)				
<b>Obstacles naturels</b> (talus, rochers...)				
<b>Obstacles artificiels</b> (murets, cabanes...)				
<b>Servitudes</b> (droit de passage, lignes électriques aériennes ou souterraines, canalisations, présence de vannes à air...)				
<i>Un plan des servitudes a-t-il été remis au preneur ?</i>			OUI / NON	OUI / NON

<b>Chemins</b> (types, état, largeur, composition...)					
<i>Un plan des chemins a-t-il été remis au preneur ?</i>	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	
<b>Irrigation</b> (station de pompage, conduites, bouches...)					
<i>Un plan des installations d'irrigation a-t-il été remis au preneur ?</i>	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	
<b>Drainage</b>					
<i>Un plan des installations de drainage a-t-il été remis au preneur ?</i>	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	
<b>Présences de bâtiments spécifiques</b> (serres, ronds de longes...)					
<b>Observations diverses</b>					

**Établis contradictoirement,**

À : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

**Par :**

LE BAILLEUR

*(nom, prénom, signature)*

LE(S) PRENEUR(S)

*(nom(s), prénom(s), signature(s))*

## ANNEXE 6

### Contrat type de bail rural

(1) Par devant Me \_\_\_\_\_  
ont comparu :

(2) Entre les soussignés :

1°) Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
et  
Madame \_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Demeurant à \_\_\_\_\_

Mariés sous le régime de \_\_\_\_\_

Et

2°) Monsieur \_\_\_\_\_, né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
et  
Madame \_\_\_\_\_ son épouse, née le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Agriculteurs, demeurant à \_\_\_\_\_

Mariés sous le régime de \_\_\_\_\_

(1) Lesquels ont convenu :

(2) A été convenu ce qui suit :

Monsieur et Madame \_\_\_\_\_

Donnent à bail à ferme à Monsieur et Madame \_\_\_\_\_  
Preneurs, qui acceptent solidairement entre eux.

(1) Formule à employer si le bail est notarié. Dans ce cas, il dispense d'avoir recours à la justice pour exécution.

(2) Formule à employer si le bail est sous seing privé.

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

En la commune de \_\_\_\_\_, Département de la Somme, la ferme « \_\_\_\_\_ », consistant en édifices d'habitation et d'exploitation, et de terres de diverses natures, telle qu'elle figure au cadastre rénové de(s) la commune(s), comme suit :

Commune	Section	Numéros	Lieux-dits	Nature	Classe	Contenance



						<b>TOTAL</b>

**ARTICLE 2 – CONSISTANCE**

Telle qu'elle, cette ferme s'entend sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, à la demande expresse des preneurs qui déclarent bien la connaître, pour l'avoir visitée, sans garantie de contenance, la différence, la différence en plus ou moins, excéderait-elle un vingtième ? faisant faire la perte ou le profit des preneurs.

**ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX (Entrée et sortie de ferme)**

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

Conformément à l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il constatera avec précision l'état des terres et celui des bâtiments ainsi que le degré d'entretien.

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 accusé 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 4 – RESERVES ET DECLARATIONS DES SERVITUDES EXISTANTES**

1. Ne sont pas compris dans ce bail les immeubles qui ne sont pas ou qui ne sont plus actuellement à usage agricole, ci-dessous désignés, et qui sont desservis par un accès indépendant :

---



---



---

2. Les preneurs sont informés que la ferme se trouve grevée des servitudes physiques suivantes :  
 \_\_\_\_\_, pour le(s) bâtiment(s)  
 cadastré(s) n° \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_, pour les terres cadastrées  
 n° \_\_\_\_\_.

3. Il est également signalé que les bâtiments ou les terrains occupés par des arbres non fruitiers, qui présentent un caractère architectural ou paysager particulier, sont à sauvegarder.  
 Ils sont désignés ci-dessous :

---



---



---

## **ARTICLE 5 – DUREE**

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commenceront le \_\_\_\_\_ pour finir le \_\_\_\_\_.

Au renouvellement du bail, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise, à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint, d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés des bailleurs, qui devront exploiter personnellement, conformément à la loi. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé aux preneurs, deux ans au moins avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé (1).

(1) clause facultative pour les baux écrits, au choix des bailleurs.

## **ARTICLE 6 – CLAUSES ET CONDITIONS**

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables, et notamment aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent, solidairement entre elles à exécuter et accomplir.

### **1 - Jouissance**

Ils jouiront des biens loués en bon père de famille, en agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou dégradations.

### **2 – Empiètement - usurpations**

Ils respectent le bornage existant, s'opposeront à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir les bailleurs de tout ce qui pourrait se produire dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code civil sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

### **3 – Habitation**

Les preneurs sont tenus d'occuper les bâtiments d'habitation reconnus aux normes d'habitabilité, définies par le décret n°87.149 du 6 mars 1987. Ils sont également tenus de maintenir en l'état les annexes d'habitation au sens prévu par la loi n° 48.1360 du 1er septembre 1948, les cours, jardins, vergers, etc. .... et reconnus comme tels dans l'état des lieux.

### **4 – Affichage sur les murs et édifices**

Ce droit est expressément réservé aux bailleurs. Toutefois, les preneurs auront le droit de faire figurer des affiches concernant leurs propres productions en dehors de ces murs et de ces édifices.

### **5 – Destination des lieux**

Ils ne pourront changer la destination des biens loués qui sont strictement à vocation agricole, en particulier les talus, les haies et plantations. Toutefois, pendant la durée du bail, les preneurs pourront pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations auront pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 411-28 du code rural et de la pêche maritime.



## **6 – Grosses réparations – Reconstructions – Travaux de gros entretien**

- Les grosses réparations et les travaux de reconstructions sont à la charge exclusive des bailleurs (code rural et de la pêche maritime L 415-3) (1)

- Si les biens qui sont compris dans le bail sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, les bailleurs peuvent se refuser à faire les réparations nécessaires pour les remplacer ou les rétablir ; dans ce cas, les preneurs peuvent demander une diminution du prix du bail.

- Les preneurs peuvent demander la résiliation, dès lors qu'en raison des destructions, l'équilibre économique de l'exploitation du bien est gravement compromis (code rural et de la pêche maritime L 411-30).

- Il est convenu entre les parties que les bâtiments vétustes ne seront pas obligatoirement restaurés (2).

- Les travaux de gros entretien incomberont aux bailleurs ou par convention expresse écrite, les bailleurs se déchargent de leurs obligations de gros entretien (2).

## **7 – Réparations locatives ou de menu entretien**

Conformément à l'article L 415.4 du code rural et de la pêche maritime, seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge des preneurs.

(1) Facultatif : les preneurs, par stipulation expresse, ne pourront prétendre aux réparations occasionnées par des cas fortuits prévus ou imprévus.

Ainsi, qu'il est dit à l'article 1772 du code civil, le preneur peut être chargé des cas fortuits, par stipulation expresse.

(2) Clause facultative pour les baux écrits.

## **8 – Bois**

Les preneurs auront droit à l'élagage des arbres (non fruitiers) existant sur les lieux loués. Cet élagage sera fait, à leurs frais, aux époques accoutumées et suivant l'usage des lieux. En aucun cas, ils ne devront mutiler ou étêter les arbres et plants.

## **9 – Améliorations apportées par le preneur**

Les preneurs pourront, dans les conditions prévues par le statut du fermage, effectuer des améliorations sur le fonds loué, Ils auront droit dans ce cas, à la sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à la loi et à la réglementation. 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, conformément au plan d'inventaire.

## **10 – Assurance incendie**

L'assurance incendie, tempête et ses conséquences, des bâtiments loués reste à la charge du bailleur. Les preneurs devront assurer contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux pour une somme suffisante :

- a) leur mobilier, leur cheptel, leurs récoltes et plus généralement tous les biens leur appartenant garnissant la ferme ;
- b) le risque des voisins, s'il y a lieu ;
- c) le recours des propriétaires.

## **11 – Ramonage**

Les preneurs ramoneront les cheminées lorsque cela sera nécessaire et au moins une fois l'an.

## **12 – Cours et chemins privés**

Ils entretiendront en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et les chemins privés de la ferme.

## **13 – Culture des terres**

Ils laboureront, ensemeront et cultiveront les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de culture éprouvées. Ils ne seront tenus à aucun assolement complet, mais à condition dans ce cas, de bien reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantité suffisante (3).

## **14 – Prairies naturelles et artificielles, haies et clôtures**

Ils en prendront soin en les amendant, en y épandant les engrais et en y effectuant toutes opérations rendues nécessaires par leur état. Ils les maintiendront constamment en bon état de fauche ou de pâture, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

Ils maintiendront en bon état les clôtures ; les haies devront être taillées régulièrement selon les usages locaux.

## **15 – Arbres fruitiers**

Ils entretiendront, soigneront les arbres fruitiers existants sur les lieux et devront enlever les arbres morts en disposant de leur bois.

## **16 – Pailles et fumiers**

Tous les fumiers produits sur le domaine loué, devront être employés exclusivement sur les terres de la ferme. En ce qui concerne les pailles, les preneurs auront le droit d'en vendre la quantité dépassant leurs besoins à condition que soit assuré le bon entretien humique du sol. Une exception pourra être faite des foin et pailles produits en vue de leur commercialisation, ainsi que des fumiers produits par des pailles importées.

(3) Ces obligations seront avantageusement remplacées si l'état des lieux précise l'état humique des sols.

## **17 – Cas fortuits**

Les preneurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni diminution de fermage pour cause de grêle, sécheresse, inondations, coulures, fléaux de guerre et autres cas fortuits ordinaires et extraordinaires, prévus ou imprévus, pouvant détruire tout ou partie des récoltes.

## **18 – Chasse**

Droit de chasse : Il appartient aux propriétaires, pour eux-mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation.

Droit de chasser : Les preneurs auront, eux-mêmes, le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit leur est strictement personnel. Ils ne peuvent ni le donner, ni le céder.

## **19 – Transmission du bail**

### **1° - Cession de bail**

Le bail est incessible, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

### **2° - Association au bail**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur, le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou les descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

### **3° - Apport à une société**

Tout apport 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 et de la pêche maritime ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être signifié 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 et de la pêche maritime, autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois ; dans ce cas, le produit de la location pourra être réparti entre les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

### **5° - Hébergement**

Les preneurs pourront, conformément à l'article L 411-35, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, leurs ascendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints, sans toutefois pouvoir exiger des bailleurs aucun aménagement intérieur des bâtiments, ni aucune extension de construction.

### **6° - Mise à disposition**

En vertu de l'article L 411.37 du code rural et de la pêche maritime, 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 préalablement les bailleurs.

### **7° - Echange de jouissance**

Les preneurs auront la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime, 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.

## **20 – Rapports avec le fermier entrant**

La remise des terres aura lieu au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, après paiement de l'indemnité éventuelle, en application de l'article L 411-76 du code rural et de la pêche maritime. Il est

rappelé que l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime punit d'un emprisonnement et d'une amende, tout bailleur ou tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura lors d'un changement d'exploitant, obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou valeur non justifiée.

## 21 – Impôts et taxes

Les preneurs paieront chaque année, ou rembourseront aux bailleurs s'ils les ont avancées pour eux, les taxes et cotisations exigibles sur les biens loués et incombant à l'exploitant, notamment la moitié pour frais de chambre d'agriculture et une fraction des taxes foncières se rapportant au bien loué, le tout majoré de la quote-part des frais de confection des rôles.

De convention expresse entre les parties, cette fraction sera de : ..... %.

A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction sera fixée à 1/5ème

Si les 4/5ème que supporteraient les bailleurs représentent plus de la moitié du montant du fermage, de convention expresse, ce dépassement serait pris en charge par les preneurs (recommandations en annexe IV de l'arrêté préfectoral du 12 février 1986).

Pour éviter la non-conformité des bases d'imposition, servant au calcul des parts de taxes et cotisations incombant à l'exploitant, et pour faciliter les transparences avec le revenu cadastral réel, et taxable des parcelles à son compte MSA, le preneur, par convention expresse, communiquera, à la demande des bailleurs, les informations du relevé parcellaire des parcelles louées pour l'année d'imposition.

## ARTICLE 7 - FERMAGE

Le bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel fixé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur, se décomposant comme suit :

a) Pour les terres et herbages, le loyer est exprimé en euros : \_\_\_\_\_ €.

b) pour les bâtiments d'exploitations

Le loyer de ces bâtiments est calculé suivant le barème prévu par l'arrêté préfectoral. Il représente \_\_\_\_\_ €.

Lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs, des investissements dépassant le cadre légal de leurs obligations, le prix en cours sera augmenté dans les conditions prévues à l'article L.411-12 du code rural et de la pêche maritime.

Pour les baux à terme échu, le loyer, visé au a) et b), à payer pour la première période annuelle du bail est égal au montant fixé dans le bail. Le loyer à payer pour les périodes annuelles suivantes est égal au montant fixé dans le bail multiplié par le rapport de l'indice des fermages au 1er octobre précédant la date de paiement sur l'indice des fermages au 1er octobre suivant la date d'effet du bail.

c) Pour les maisons d'habitation et leurs dépendances

Selon l'arrêté préfectoral du 28 janvier 1991, les chiffres ci-après ont été retenus :

- la surface corrigée et son éventuelle pondération sont de \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>
- le prix unitaire entre le maximum et le minimum suivant la zone est de \_\_\_\_\_ €
- le loyer de la maison est de \_\_\_\_\_ € (surface corrigée multipliée par le prix unitaire).

Cette somme de \_\_\_\_\_ € est actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction (INSEE).

Les valeurs initiales des prix maxima et minima, correspondent à l'indice national 951, en vigueur pour le 2ème trimestre 1990.

Soit un fermage annuel total pour la ferme de \_\_\_\_\_ €, que les preneurs s'obligent à payer solidairement aux bailleurs ou à leur fondé de pouvoir, à leur domicile, valeurs en espèces, chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

En cas de décès du preneur, ou de l'une des personnes éventuellement comprise sous cette appellation au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

#### d) Echéance de paiement des fermages

Les parties s'accordent pour que le paiement des fermages ait lieu dans l'année de la récolte ; il sera effectué en un seul terme (4) à la date du 25 décembre et pour la première fois le \_\_\_\_\_.

La dernière année, tous les fermages seront acquittés pour le 24 juin, avant l'enlèvement de la dernière récolte.

Tout manquement ou retard dans les paiements des fermages entraînera des intérêts de retard au taux légal en vigueur, augmentés des frais éventuels de recouvrement.

### **ARTICLE 8 – GARANTIES**

Les bailleurs réservent leur privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail, conformément à l'article 2102-1 du code civil.

### **ARTICLE 9 – DECLARATIONS**

#### **1 – Contrôle des structures :**

Les preneurs déclarent être en règle avec la réglementation en vigueur sur le contrôle des structures, découlant des articles 188-2 et 188-6 du code rural et de la pêche maritime.

Ils informent les bailleurs qu'ils exploitent une surface de \_\_\_\_\_ ha.

#### **2 – Assujettissement à la TVA :**

Les bailleurs déclarent vouloir (ou non) soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6 du code général des impôts.

A ce sujet, ils précisent que les preneurs sont redevables de la TVA, ce que ceux-ci justifient. En conséquence, le présent bail sera enregistré (cf. article 10), et les bailleurs s'engagent à déposer leur déclaration d'option dans les meilleurs délais.

#### **3 – Références de production :**

Les références de production mises à disposition seront détaillées dans l'état des lieux prévu à l'article 3, ou dans une annexe ci-jointe.

#### **4 – Élection de domicile :**

Pour l'exécution des présentes et leur suite, les parties font élection de domicile, à savoir :

- les bailleurs : en leur demeure sus-indiquée,
- les preneurs : dans la maison d'habitation de la ferme présentement louée ou en leur demeure sus-indiquée.

(4) ou en 2 ou 3 termes à déterminer au choix des parties.

#### **5 – Fumures et arrières fumures :**

Elles représentent une valeur de \_\_\_\_\_ €, calculée suivant le barème publié par la Chambre d'Agriculture, somme que les preneurs ont réglé ce jour aux bailleurs.

Ou

Les preneurs déclarent n'avoir rien payé aux bailleurs en ce qui concerne les fumures et arrières fumures (rayer la mention inutile).

#### **ARTICLE 10 – ENREGISTREMENT**

Les droits d'enregistrement éventuels et autres frais de ce bail sont à la charge des preneurs qui s'y obligent conjointement.

Les parties précisent que le fermage ci-dessus s'applique pour \_\_\_\_\_ € aux immeubles d'habitation, dépendances et annexes, pour \_\_\_\_\_ € aux bâtiments d'exploitation et pour \_\_\_\_\_ € aux terres.

#### **ARTICLE 11 – ANNEXES**

En annexe, sera joint au présent bail, un état des lieux prévu à l'article 9 et conforme à ceux des annexes 4 et 5 du présent arrêté préfectoral.

Il précisera entre autres les biens désignés par l'article 1, leur consistance, les réserves, les bornes existantes, les annexes de la maison d'habitation, la destination des lieux et les éventuelles références de production.

Fait en \_\_\_\_ exemplaires

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_