



CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME DE NEUF ANS

*Conformément à l'annexe I de l'arrêté du 2 juillet 1996 pris pour la publication du contrat
type de bail à ferme établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux,
sous forme d'acte sous-seing privé*

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) **La Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne (CCLTB)**, située au Sémaphore, 2
avenue de la Gare - 89700 TONNERRE- représentée par son Président, Monsieur Régis LHOMME,
dûment habilité à signer ce document par la délibération n° 75-2025 du 24 septembre 2025

désigné dans tout ce qui suit par le terme « les Bailleurs ».

2°) **L'entreprise agricole**,

située à – 89.....,

représentée par :

Monsieur.....

né le àde nationalité

désigné dans tout ce qui suit par le terme « les Preneurs ».

A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La CCLTB donnent à bail à ferme à, preneur, qui accepte,

ARTICLE 1^{er} – DESIGNATION

En la Commune de TANLAY (89 430), Département de l'Yonne (89) les parcelles de terres agricoles, telle qu'elle figure au cadastre rénové de la Commune comme suit :

Section	Numéros	Lieux-dits	Contenance	Nature	Classes
372ZE	0006	SOUS LE CHEMIN DE TANLAY	3 ha 24 a 10 ca	Terres	04
372ZR	0016J	LE BAS DE PLANCEY	2 ha 75 a 65 ca	Terres	03
372ZR	0016K	LE BAS DE PLANCEY	2 ha 75 a 65 ca	Terres	04
D'une contenance totale de 8 ha 75 a 40 ca					

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

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

Conformément aux prescriptions de l'Article L 411-4 du code Rural, un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé ce délai, 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'acceptation. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

Cet état des lieux, qui sera établi conformément au plan d'inventaire, constatera avec précision, l'état des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces.

ARTICLE 3 – DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours le premier octobre 2025 pour finir à pareille époque de l'année 2034 deux mille trente-quatre.

Au moment du renouvellement du bail, les preneurs ne pourront refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année de bail renouvelé au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement conformément à l'Article L411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé aux preneurs deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé, dans les formes prescrites à l'article L 411-47dudit code.

D'autre part, si le bail est conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire mineur, en vertu de l'Article L 411-6 du Code Rural, le(s) bailleur(s) aura(ont) la faculté de reprendre pour exploitation personnelle le bien loué à l'expiration de chaque période triennale, à compter de la majorité ou de l'émancipation de ce mineur, en donnant congé deux ans avant la fin de la période triennale, dans les formes prescrites à l'article L 411-47 du Code Rural.

L'une ou l'autre de ces dispositions ne sera applicable que si elle a été expressément accordée par les bailleurs lors de la conclusion du bail écrit.

ARTICLE 4 – CLAUSES et CONDITIONS

Ce bail est soumis aux dispositions du Statut du Fermage, aux usages locaux et aux clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent, chacune solidairement entre elles, à exécuter et accomplir :

1 – JOUISSANCE – Ils jouiront de la propriété en bon père de famille, sans commettre, ni permettre qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2 – EMPIETTEMENT – USURPATION – Ils s'opposeront à tous empiètements et à toutes usurpations et devront avertir les bailleurs de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prescrit par l'Article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages intérêts. Ce délai est fixé à huit jours.

3 – DESTINATION DES LIEUX – Ils ne pourront changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

4 – REPARATION LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN – Ils devront, pendant tout le cours du bail, entretenir le terrain en bon état d'exploitation.

5 – ASSURANCE – Les preneurs devront, pendant tout le cours de ce bail, assurer contre l'incendie, la tempête et la grêle pour une somme suffisante leurs récoltes Ils s'assureront également contre les risques locatifs et s'il y a lieu, contre le recours des voisins.

Cependant, le fait de ne pas être assuré contre la tempête et la grêle, ne peut être un cas de résiliation de bail.

Ils en paieront les primes et cotisations à leurs échéances et en justifieront le paiement aux bailleurs ou à un mandataire par présentation des quittances.

L'assurance des bâtiments contre l'incendie, la tempête et la grêle est à la charge des bailleurs.

En cas de destruction d'un bien loué, il convient de se référer aux dispositions de l'Article L 411-30 du Code Rural.

6 – COURS, CHEMINS PRIVES – Ils veilleront à réparer et à entretenir les chemins d'accès à la ferme ne relevant pas du domaine public.

7 – TERRES, PRES ET PLANTATIONS PERENNES – Ils laboureront, ensementeront et cultiveront les terres et façonneront les plantations pérennes en temps et saison convenables, selon des méthodes rationnelles de cultures en vue d'obtenir des produits de qualité.

Les fossés, rigoles, ruisseaux et tous les réseaux d'assainissement à l'exception des réseaux d'assainissement collectif, doivent être entretenus par les preneurs selon l'usage des lieux.

Ils doivent les tenir propres, à leur dimension, afin d'assurer l'écoulement des eaux. Il en est de même en ce qui concerne le nettoyage des haies et l'entretien des clôtures s'il y en a.

Les preneurs peuvent disposer sans autorisations spéciale de la part des bailleurs des produits de l'élagage des arbres destinés à cette fin et de ceux de la régénération des haies. Ils ne pourront sans l'autorisation écrite des bailleurs, supprimer les haies existantes.

8 – CHASSE

- a) Droit de chasse. Le droit de chasse appartient aux propriétaires pour eux-mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation.
- b) 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. Ils ont toujours la possibilité de renoncer à ce droit en faisant connaître chaque année leur intentions aux bailleurs, avant le 1^{er} juillet précédant chaque campagne (R 415-2 du Code Rural), par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 – CESSION ET SOUS-LOCATION-ECHANGES D EPARCELLES

En application de l'Article L 411-35 du Code Rural, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément des bailleurs, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux preneurs ayant atteint l'âge de la majorité (ou ayant été émancipés). A défaut d'agrément des bailleurs, la cession peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

Toute sous-location est interdite. Toutefois, les bailleurs ou, à défaut le Tribunal Paritaire pourront autoriser les preneurs à consentir des sous-locations pour un usage de loisirs ou de vacances, pour une durée n'excédant pas 3 mois consécutifs. 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 d'accord, par le Tribunal Paritaire.

Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations de bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit fixant, notamment, la part du produit de sous-location revenant au bailleur.

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints.

Les preneurs seront également autorisés, dans les limites prévues à l'Article L 411-39 du Code Rural et dans les conditions fixées par l'Arrêté Préfectoral portant application du Statut du Fermage, à effectuer certains échanges en jouissance.

ARTICLE 6 – CHANGEMENT DE NATURE DE CULTURE

Les preneurs pourront également, dans les conditions prévues à l'Article L 411-29 du Code Rural, procéder au retournement de parcelles de terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terres, afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Ils pourront également dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail.

Les preneurs ne pourront en fin de bail prétendre, du fait de ces améliorations, à une indemnité, sauf clause ou convention contraire.

ARTICLE 7 – FERMAGE

En application des Articles L 411-11 et L 411-12, le bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel établi comme suit :

Pour les terres et prés nus :

Il est égal à la somme de (quatre-vingt-quinze euros et quarante-cinq centimes) 95,45 euros l'hectare, actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice des fermages défini par le Préfet du département de l'Yonne.

Cela représente pour 8 ha 75 a 40 ca à 835,57 euros (huit cents trente-cinq euros et cinquante-sept centimes).

Le loyer sera révisé chaque année selon l'indice national des fermages publié par arrêté ministériel.

Le preneur s'engage à payer au bailleur en la demeure de ce dernier, le XXXXXXXXX de chaque année, le premier paiement devant être effectué le XXXXXXXXXXXX 2026.

Le paiement des fermages est payable auprès de la Trésorerie de Tonnerre / Service de gestion comptable, après réception du titre de recettes émis par la CCLTB.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le(s) preneur(s) acquitteront chaque année les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS

A) SUR LES STRUCTURES

Pour se conformer aux prescriptions de l'Article L 311-11 du code Rural, le preneur déclare qu'en dehors des immeubles compris dans le présent bail, il exploite une superficie total de.....

Si une autorisation d'exploiter ou une déclaration préalable est nécessaire, en application des Articles L 311-2 à L 311-4 du Code Rural, le présent bail sera conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation ou de la présentation de ladite déclaration.

B) POUR L'ENREGISTREMENT :

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties évaluent le montant du fermage à la somme annuelle de 835,57 euros (huit cents trente-cinq euros et cinquante-sept centimes).

Les parties requièrent l'enregistrement de ce bail par périodes triennales ;

Fait en 2 exemplaires

Fait et rédigé en autant d'originaux que de parties en cause.

A, le Signatures

A, le Signatures¹

¹ Chaque signature est à faire précéder des mots : « lu et approuvé » de la main de chacune des parties.