

Bail à ferme en entier soumis au statut du fermage

LES SOUSSIGNES :

D'une part,

La communauté d'agglomération CHAMBERY METROPOLE - CŒUR DES BAUGES
représentée par son Président en exercice, Monsieur Xavier DULLIN.

En vertu d'une délibération en date du

Domiciliée 106 allée des Blachères – 73026 CHAMBERY CEDEX

Agissant en tant que propriétaire bailleur

Et

D'autre part,

Monsieur / Madame XXXX, agriculteur

Né(e) le

A

Domicilié(e)

OU

La société

N° SIRET

Représentée par son (ses) gérant(s) en exercice, Monsieur / Madame XXXX

Ayant son siège social

(Pour les GAEC date et n° d'agrément)

Agissant en tant que preneur fermier,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme à clauses environnementales, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L 411-1 et suivants du Code Rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

Le bailleur déclare être pleinement propriétaire des biens présentement loués.

Article 1 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte, en la commune de Saint-Jean-de-la-Porte (73250).

Cette parcelle figure au cadastre rénové de ladite commune sous les identifiants suivants :

Section	N°	Lieu-dit	Surface

La surface à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de **XX Ha XX A XX Ca** (voir plan en annexe n° 1), la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Article 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les parties dispensent le rédacteur d'établir la présente origine de propriété, les bailleurs déclarant être propriétaires des biens ci-dessus désignés sans aucune restriction ni réserve.

Article 3 : DUREE ET RENOUVELLEMENT

Le bail est fait pour une durée de neuf années entières consécutives, à compter du 1^{er} octobre 2017 (premier octobre deux mille dix-sept) pour prendre fin le 30 septembre 2026 (trente septembre deux mille vingt-six) sauf renouvellement ou résiliation.

Article 4 : CLAUSES PARTICULIERES

Le preneur doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique du captage d'eau potable de Saint-Jean-de-la-Porte en date du 31 mai 1991 annexé à la présente (voir arrêté en annexe n° 2).

Article 5 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son 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.

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 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 6 : FIN DU BAIL

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

Article 7 : RESILIATION DU BAIL

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

Article 9 : TRANSMISSION DU BAIL

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L. 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs, ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, les ayants droits du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès. Le bailleur pourra demander la résiliation du bail dans les 6 mois à compter du jour où le décès du preneur est porté à sa connaissance.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

Article 9 : FERMAGE

1. Montant du fermage

En application de l'article L. 411-1 du Code rural, le fermage annuel est conventionnellement arrêté à **XXX** euros.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence est 106.28.

2. Paiement du fermage

Le fermier devra payer le fermage à terme échu à réception de l'avis des sommes à payer ou de la facture émis par le bailleur.

Le preneur ne pourra demander de diminution du prix du fermage stipulé ci-dessus que pour les cas fortuits extraordinaires et conformément aux articles 1769 et suivants du Code civil.

Article 10 : IMPOTS ET CHARGES

En sus du loyer, le bailleur ne pourra réclamer au preneur aucun remboursement d'impôts de quelque nature que ce soit.

Le présent bail n'est pas soumis à la TVA.

Article 11 : CHARGES ET CONDITIONS

1. Usage et entretien des lieux loués

a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis de matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.

- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture.
- g) Le preneur entretiendra en bon état haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte.
- i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

2. Assurance

Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque incendie. Il devra également s'assurer, pour une somme suffisante, contre les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera les quittances au bailleur si celui-ci le requiert.

Article 12 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du propriétaire pour : les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 13 : DECLARATIONS DIVERSES – INFORMATIONS

1) Déclarations diverses

- a) Le bailleur déclare que les biens objet de ce présent bail sont libres de toute location antérieure ou de tout contrat qui aurait transféré l'usage des lieux à une tierce personne.
- b) Les parties déclarent n'être ni en phase de règlement amiable ni dans une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

2) Contrôle des structures

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ **XX** hectares en nature de terres.

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du Code rural et de la pêche maritime, le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

3) Prévention des risques naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, selon l'arrêté préfectoral n° 2016-1820 du 22 décembre 2016 et d'après la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques (annexe n° 3), le propriétaire déclare que les biens ci-dessus désignés :

- sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels pour l'aléa inondations approuvé le 19 février 2013 (PPRI Combe de Savoie) ;
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ni par un plan de prévention de risques technologiques ;
- sont situés dans une zone de sismicité de niveau 4.

En conséquence, est demeuré ci-annexé un état des risques établi par le propriétaire et dûment visé par le preneur (annexe n° 4).

Article 14 : ENREGISTREMENT ET FRAIS

L'enregistrement est à la charge du preneur.

Les frais de bail sont à la charge du bailleur.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux fixant le statut des baux ruraux pour la Savoie ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à Saint Jean de la Porte, le **XXXX** 2017 en 3 exemplaires

Pour la communauté d'agglomération CHAMBERY METROPOLE - CŒUR DES BAUGES

Monsieur Xavier DULLIN, Président

Le bailleur

(1)

Monsieur XXXX

Le preneur

(1)

Ou


Pour la société,

Monsieur / Madame XXXX, gérant(e)

Le preneur

(1)

(1) Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »



Annexe n° 1 : Plan

Annexe n° 2 : DUP puits de Saint-Jean-de-la-Porte

Annexe n° 3 : Fiche communale

Annexe n° 4 : IAL