

Bail à ferme

Entre les soussignés,

La communauté d'agglomération de Grand Chambéry, représentée par Monsieur Luc BERTHOUD, vice-président, agissant en vertu de la **décision xxxxxxxx**

Adresse : 106, allée des Blachères
73 026 CHAMBERY

désigné "le bailleur",

Et le Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) des Pies Rouges, n° SIREN : 327 572 525, domicilié LD Le Couvent – 73160 SAINT CASSIN à Saint-Cassin et dont les co-gérants sont Messieurs Serge ROCHE et Julien BOUVIER

désignée "le preneur"

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à la société preneur, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, 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, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le préfet de la SAVOIE en date du 28 septembre 2015;
- aux usages locaux applicables dans le département de Savoie, pour le secteur géographique où se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus ;
- aux dispositions du contrat-type départemental pris par arrêté préfectoral en date du 28 septembre 2015 dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes.

Article 1 - Désignation des biens loués

- des parcelles en nature de pré située à MONTAGNOLE, SAVOIE, Lieu dit « Vignes du Fenestro », figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Surface
Vignes du Fenestro	AA	43	1 ha 44 a 27 ca
Vignes du Fenestro	AA	42	2 ha 45 a 52 ca
Vignes du Fenestro	AA	36	0 ha 90 a 30 ca

Total 4 ha 80 a 09 ca

Tels que ces biens, ci-après dénommés « les biens loués », existent avec toutes leurs dépendances, Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

Le plan parcellaire est joint **en annexe 1**.

Article 2 - Destination des biens loués

Les biens ci-dessus désignés sont destinés à la polyculture-élevage.

Article 3 - État des lieux

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles ce jour.

Un exemplaire de celui-ci, visé par le preneur et le bailleur, demeurera annexé au présent bail **en annexe 2**.

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter de la date de signature du présent bail.

Article 5 - Droit de reprise du bailleur

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime, notamment par:

- l'article L. 411-60 du code rural et de la pêche maritime, à la condition d'avoir un objet agricole, sur les biens qui lui ont été apportés en propriété ou en jouissance neuf ans au moins avant la date du congé (ces conditions n'étant pas exigées du bailleur lorsqu'il s'agit d'un GAEC ou d'une société constituée entre conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au 4^e degré inclus), en vue de faire exploiter lesdits biens, dans les conditions prévues par les articles L. 411-59 et L. 411-63 du code rural et de la pêche maritime, par un ou plusieurs membres de la société bailleur, détenant les parts

de ladite société (sauf GAEC ou société de famille) depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les auront acquises à titre onéreux ;

- l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L. 411-67 du code rural et de la pêche maritime, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être totale.

Elle pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur. Le preneur aura alors la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Article 6 - Renouvellement du bail

A moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes de résiliation prévus à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime et ci-après mentionnés, ou qu'il n'exerce le droit de reprise dans les conditions ci-dessus rappelées, le présent bail se renouvellera conformément aux dispositions de l'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail précédent ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail, conformément à l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime.

Article 7 – Résiliation

7.1 A la demande du preneur

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail en cas de refus d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles applicable.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6^e alinéa du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- en cas de destruction par cas fortuit et de non-remplacement d'un bien compris dans le bail, compromettant l'équilibre économique de l'exploitation du preneur, conformément à l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après un aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption urbain, ou du droit de préemption sur les espaces naturels sensibles, le preneur entendrait quitter les lieux, conformément aux articles L. 213-10, alinéa 3 et L. 142-7 du code de l'urbanisme ;
- si, par suite d'une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

7.2 A la demande du bailleur

De son côté, le bailleur pourra, conformément à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 411-27, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur.

Le bailleur pourra également demander la résiliation du bail :

- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux obligations dont le preneur est tenu en vertu des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

7.3 Résiliation de plein droit

Conformément à l'article L. 411-30, I, du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 8 - Transmission du bail

8.1 Cession du bail, dissolution de la société preneur

Toute cession du présent bail est interdite.

En cas de dissolution de la société preneur, le présent bail ne pourra pas être cédé à l'un de ses anciens associés, ou attribué à l'occasion des opérations de partage.

8.2 Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires est subordonné à l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. De plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du code civil.

8.3 Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire des baux ruraux, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 5, du code rural et de la pêche maritime, autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux.

8.4 Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37, I du code rural et de la pêche maritime, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, et dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il devra en outre, dans les mêmes forme et délai, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition, ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

D'autre part, en application de l'article L. 411-37, II du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra, avec l'accord préalable du bailleur, mettre tout ou partie du bien loué à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole et dont il sera membre, pour une durée qui ne pourra excéder celle pendant laquelle il restera titulaire du bail. La demande d'accord préalable devra être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition. Si le bailleur ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord sera réputé acquis. Le preneur informera le bailleur du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la personne morale, et de tout changement intervenu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutif au changement de situation.

Dans les deux cas, le preneur, qui restera seul titulaire du bail devra, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Les droits du bailleur ne seront pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

8.5 Échange de jouissance

Le preneur aura 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. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Article 9 - Charges et conditions générales

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

9.1 Jouissance

Le preneur jouira des biens loués en bon père de famille, soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement », ci-après.

9.2 Empiètements, usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

9.3 Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la production ci-dessus précisée.

9.4 Assurances

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre le recours des voisins et les risques locatifs ;
- son mobilier, son matériel de culture, son cheptel, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués,
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

9.5 Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur 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 et de la pêche maritime, soit un cinquième de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail, et la moitié de la taxe pour frais de chambres d'agriculture.

9.6 Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le preneur devra 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 et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

S'il a apporté durant le bail des améliorations aux biens loués, le preneur aura droit, en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le bailleur, et calculée conformément à l'article L. 411-71 dudit code.

Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux articles 1777 et 1778 du code civil, et aux usages locaux en la matière.

Article 10 – Fermage

10.1 Montant du fermage

En application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Monsieur le préfet de Savoie, en date du 15 septembre 2017, le fermage des terres est fixé à la somme annuelle de 320 euros (trois cent vingt euros).

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence s'élève à 106,28.

10.2 Paiement du fermage

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à son représentant le 31 de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 31/12/2019.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Article 11- Déclarations – Informations

11.1 Contrôle des structures

11.1.1 Biens exploités par le preneur

En application de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur déclare qu'en dehors des biens faisant l'objet du présent bail, il exploite une surface inférieure au seuil de viabilité défini par le Schéma Directeur Régional des Structures des exploitations agricoles.

11.1.2 Contrôle administratif de l'opération

Le représentant de la société preneur déclare que le preneur a été autorisé à exploiter les biens loués suivant autorisation administrative délivrée par le Préfet de SAVOIE, en 2016.

11.2 Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique

En application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués sont situés dans une zone de sismicité moyenne définie par arrêté préfectoral en date du 26/04/2011. Par ailleurs la commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

En conséquence, est demeuré ci-annexé un état des risques établi par le bailleur, et dûment visé par le représentant de la société preneur.

11.3 Contraintes environnementales

Le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte agroenvironnementale.

Article 13 - Formalités – Fiscalité

13.1 Enregistrement

La formalité d'enregistrement n'est pas obligatoire. Elle est toutefois recommandée. Elle est à la charge du preneur.

13.2 Fiscalité

Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

Article 14 – Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur, en son siège ci-dessus indiqué ;
- le preneur, en sa demeure ci-dessus indiquée ;

Article 15 - Frais

Tous les frais résultant du présent bail seront à la charge du preneur, qui s'y oblige.

Fait en 3 exemplaires.

A , le

Pour Chambéry métropole-Cœur des Bauges
Luc BERTHOUD

Pour le GAEC des Pies Rouges
Serge ROCHE

Julien BOUVIER

Annexe 1 : - plan

Annexe 2 : Etat des lieux