

# Contrat de Bail à Ferme

## ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part,

**Communauté de communes de l'Est Lyonnais**, sise 41 rue de Norvège à COLOMBIER-SAUGNIEU (69124),

Représentée par son Président Paul VIDAL.

Le représentant de la Communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Communautaire en date du +++++ visée par la Préfecture du Rhône le , dont une ampliation est demeurée annexée.

ci-après dénommée « le bailleur »

Et d'autre part,

La société dénommée « **ALMO** », société à responsabilité limitée dont le siège est à LYON 7<sup>ème</sup>, 25 avenue Jean Jaurès, immatriculée sous le n°909 862 906 au RCS de Lyon représentée par Monsieur +++++, son gérant.

ci-après dénommée « le preneur »

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties et de droit, au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :

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

## Article 1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Un ensemble de biens à usage agricole comprenant diverses parcelles de terrains ainsi qu'un local, situés à :

- **COLOMBIER SAUGNIEU** (69124) ci-après désignés :

### 1/ Terrains

Section	N°	Lieudit	Contenance
ZW	11	FERRATIERE DE PLANAISE	21a 00ca
ZW	45	FERRATIERE DE PLANAISE	7a 00ca
ZW	44	FERRATIERE DE PLANAISE	1a 20ca
ZW	48	FERRATIERE DE PLANAISE	1a 12ca
ZW	53	FERRATIERE DE PLANAISE	13a 43ca
ZW	59	FERRATIERE DE PLANAISE	2ha 71a 15ca
<b>TOTAL</b>			<b>3ha 14a 90ca</b>

### 2/ Bâtiment

Un local de surveillance, d'une superficie d'environ 60m<sup>2</sup>, est mis à disposition du preneur comprenant une cuisine, bureau, salle de bains et espace de vie situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'une surface totale de 110m<sup>2</sup> sis sur la parcelle cadastrée section ZW 44 lieudit « Ferratière de Planaise » sur la commune de Colombier-Saugnieu.

Il est précisé qu'en aucun cas ce local ne devra servir d'habitation permanente au preneur.

L'accès aux parcelles et bâtiment se fera par la parcelle ZW 53 sur une superficie d'environ 120 m<sup>2</sup>. Ladite parcelle servira également de parking au preneur.

Une copie du plan cadastral sur lequel figurent les biens est annexée aux présentes.

### Article 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur est propriétaire des parcelles ci-dessus désignées

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 – 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 entre le bailleur et le preneur dans les conditions prévues à l'article L 411-4 du Code Rural.

### Article 4 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le 1 avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2032.

## **Article 5 - RENOUELEMENT DU BAIL**

Sauf motifs de résiliation ci-après mentionnés, le présent bail se renouvelle par tacite reconduction et par périodes successives de neuf ans selon les règles prévues aux articles L 411-46 et suivants du Code Rural.

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.

## **Article 6 – CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION – MISE A DISPOSITION**

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

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

En vertu de l'article L. 411-37 du code rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, 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.

Le bailleur ci-dessus désigné reconnaît être informé et consent à la mise à disposition par le preneur des terres objet de ce bail au profit de la société dont le preneur est associé.

De même, il devra, dans les mêmes formes, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à ceux-ci lors de la mise à disposition. Cet avis devra être également adressé au bailleur dans les deux mois qui suivront ces changements de situation.

## **Article 7 – RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL**

### **7.1 - A la demande du preneur**

Conformément à l'article L 411-33 du code rural, le preneur peut demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans ;
  - si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
  - s'il acquiert une ferme pour l'exploiter lui-même ;
  - en cas de refus d'autorisation 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.
- Dans ces cas, la résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33 du code rural ;
- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L. 411-33 du code rural ;

- 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.

### 7.2 - A la demande du bailleur

Le bailleur pourra, conformément à l'article L. 411-31 du code rural, demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, pour les causes ordinaires prévues au Code rural, notamment :

- deux défauts de paiement de fermage, constatés dans les conditions prévues par l'article L. 411-31 1°;
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- en cas de cession prohibée du bail en application des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural ou en cas de contraventions aux articles L. 411-38, L. 411-37, L. 411-39 et L. 411-39-1 du Code rural
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural, 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, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

Une résiliation amiable peut résulter d'un accord écrit des parties.

## **Article 8 – DROIT DE REPRISE**

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

- l'article L. 411-57, pour lui permettre de reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison, pour son usage ou celui d'un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclus ;
- l'article L. 411-58, s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés ;
- l'article L. 411-62, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L. 411-67, pour l'exploitation de carrières.

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

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L. 411-64 du code rural, si le preneur atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant-dernier alinéa de l'article L. 411-64 du code rural, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

## **Article 9 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### 9.1 - Usage et entretien des biens loués

Le preneur devra jouir des biens loués en fermier soigneux et de bonne foi.

Il cultivera raisonnablement, suivant les usages du pays qui feront la loi des parties pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu aux présentes, et se conformera aux arrêtés préfectoraux en vigueur.

Il entretiendra les haies et clôtures dépendant des parcelles affermées et taillera les arbres qui s'y trouvent, en temps et saison convenables suivant les usages du pays, mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement écrit du bailleur.

Le preneur s'opposera à tous empiétements et usurpations qui pourraient être tentés ou commis sur le fonds loué et préviendra le bailleur en temps utile.

Tous les fumiers et engrais des biens loués seront employés à l'amendement de ces derniers.

### 9.2 - Pouvoir d'entreprendre des travaux

Les travaux d'amélioration non prévus par une clause du présent bail ne pourront être exécutés qu'en respectant l'une des procédures prévues par l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

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.

En outre, le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du bailleur. Si l'autorisation est donnée, le preneur pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit, de solliciter toutes autorisations administratives requises, et de souscrire toutes polices d'assurance incombant au maître de l'ouvrage, notamment d'assurance dommages et de responsabilité.

### 9.3 - Réserves, servitudes et conditions particulières :

1/ le bailleur déclare qu'il n'y a pas de servitudes.

2/ Le preneur a pour projet d'installer sur la parcelle XXXXX des serres pour son activité qu'aquaponie.

Le bailleur autorise expressément le preneur à réaliser les travaux suivants :

- coulage d'une dalle béton d'une superficie d'environ XXXm<sup>2</sup>
- pose de plots de fondation pour les serres
- installation de X serres démontables d'une superficie de XXXX m<sup>2</sup> et d'une hauteur d'environ XXX m.

### **Sort des améliorations en fin de bail**

En fin de bail, le PRENEUR devra démonter les serres implantées à ses frais. Le bailleur accepte que la dalle béton peut demeurer en place.

Par accord amiable entre les parties, il pourra être convenu que le preneur ne retire pas les serres, il y aura lieu à application à son profit de l'indemnité fixée par les articles L 411-69, L 411-70, L 417-1 et R 411.14 du Code rural et de la pêche maritime, due par le BAILLEUR. Un accord écrit devra alors intervenir entre les parties.

#### 9.4 - Assurances et impôts

Le preneur devra assurer récoltes et animaux contre le risque incendie, payer ses cotisations d'assurances sociales, d'assurances accidents et d'allocations familiales, ainsi que les impôts afférant à son exploitation.

Les impôts fonciers seront acquittés par le bailleur. Le preneur lui remboursera 1/5ème de ces impôts, sous réserve des dispositions de l'article L 415-3 du Code rural et la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture afférente aux biens loués.

Les parties conviennent de rappeler ici que, conformément aux dispositions de l'article 13-IV de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

A cet effet lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25.

#### 9.5 - 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 ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation défini par arrêté préfectoral.

En conséquence, sont demeurés ci-annexés des états des risques établis par le bailleur, et dûment visés par le preneur.

#### 9.6 - Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

##### *a) Diversification des activités.*

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles, au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée d'une manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitent des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en ait été informé, soit les ait autorisés, selon le cas. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues par le statut des baux ruraux.

##### *b) Retournement des terres — Pratiques culturales.*

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du code rural, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

### 9.7 - Arbres — Élagage

Le preneur devra assurer un élagage régulier des arbres et profitera du bois de cet élagage d'arbre vif. Les arbres morts ou qui viendraient à périr au cours du bail resteront la propriété du bailleur, qui les fera arracher et enlever à ses frais.

### 9.8 - Garnissement

Le preneur devra garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de cheptel, matériels de culture et instruments aratoires, en quantité et de valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

## **Article 10 – FERMAGE**

### Montant du fermage

En application de l'article L 411-11 du Code Rural et des arrêtés préfectoraux en vigueur, notamment de l'arrêté n° 98-1301 du 18 mars 1998, le fermage est fixé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur à la somme de :

**Terres** : un fermage annuel de 120 €/ha soit pour 3ha 00a 27ca = 360,32 €.

**Bâtiment** : un fermage annuel de 5 400€.

### Modalités de paiement

Ce montant est payable à terme échu le 31 décembre de chaque année au bailleur ou à son représentant.

Le premier paiement aura lieu le 31 décembre 2023.

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

Le montant du fermage sera actualisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice d'évolution s'appliquera dès la seconde échéance payable.

Le dernier indice fermage connu est celui de 2021 à 106,48.

## **ARTICLE 11 – DECES DU PRENEUR**

En cas de décès du preneur, le bail a vocation en application de l'article L 411-34 du Code rural à continuer au profit du conjoint, partenaire de PACS, ascendants et descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé au cours de cinq années antérieures au décès.

## **ARTICLE 12 – FIN DU BAIL**

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. 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 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.



**ARTICLE 13 - CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi, conformément à l'article 1112 du code civil.

Elles déclarent également avoir respecté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, aux termes desquelles celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Il est ici rappelé qu'outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du même code.

**ARTICLE 14 – FRAIS - ENREGISTREMENT - TVA**

Les parties requièrent l'enregistrement volontaire du présent bail rédigé en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

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

Les frais d'enregistrement et d'établissement du présent bail seront payables en totalité par le fermier.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Commune de Colombier-Saugnieu	

ANNEXE : PLAN CADASTRAL



PRO