



CONTRAT DE TYPE BAIL A FERME

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

Le.....

- Monsieur José ALMEÏDA Maire de Longvic, 1 Allée de la Mairie 21600 LONGVIC Cedex.

Propriétaire

Ci après dénommé le bailleur

A par ces présentes donné à titre de BAIL A FERME pour la durée ci-après indiquée, en conformité des dispositions du Titre I, du nouveau livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime, et de l'arrêté pris par Monsieur le Préfet de la Côte d'Or.

à

- Madame la Présidente de l'Association Le Champ des Sourires

Ci après dénommé le preneur

Les immeubles dont la désignation suit :

I. DÉSIGNATION DES LIEUX ET DES SURFACES PAR CATÉGORIES

Commune	Section	Cadastre	Nature	Catégorie	Surface
	AD	420	TERRE		1 ha 00 a 00 ca

Ainsi au surplus que ladite exploitation existe et se comporte avec toutes ses aisances et ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant parfaitement la connaître pour l'avoir vue et visitée, mais sans garantie de la contenance totale sus-indiquée.

Toutefois, dans le cas où la différence entre la contenance ci-dessus indiquée et celle réelle, excéderait un vingtième (1/20^e) en plus ou en moins, la partie lésée obtiendra soit une augmentation, soit une diminution de fermage conformément aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du Code Civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année, à compter de la date d'entrée en jouissance.

II. CONTRÔLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare, qu'en dehors des superficies comprises dans le présent bail, il exploite une superficie de

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu 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. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L. 331-2 dans le délai imparti emporte la nullité du bail que le Préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux.

III. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencent à courir :..... pour se terminer à pareille époque de l'année

Sauf si le bailleur justifie de l'un des motifs graves et légitimes visés à l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-58 et suivants du même code, le preneur a le droit au renouvellement de son bail nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangement contraires.

Il est précisé que conformément à L. 411-58 du Code Rural et de la Pêche Maritime, lorsque le preneur est à au moins cinq ans de l'âge de la retraite, retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles il peut s'opposer à la reprise. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur d'atteindre cet âge.

Celles des parties qui désire mettre fin au bail ou en éviter le renouvellement devra en prévenir l'autre au moins dix huit mois à l'avance avant l'expiration du bail, le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire et le bailleur par acte extra-judiciaire.

Conformément aux articles L. 411-54 et L. 411-11, le congé pourra être déféré par le preneur devant le Tribunal Paritaire dans le délai de quatre (4) mois sous peine de forclusion.

Si les immeubles, objets des présentes, sont mis en vente, le preneur qui exercera depuis trois ans au moins la profession agricole, et qui exploitera les immeubles mis en vente, bénéficiera du droit de préemption s'il n'est pas déjà propriétaire de parcelles d'une superficie totale supérieure à celle mentionnée à l'article L. 412-5.

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

IV. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Ce bail est fait aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent et obligent après elles leurs héritiers et ayant droit à exécuter et accomplir sans aucune restriction.

Les parties déclarent se référer aux dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs au statut du fermage en vigueur. En cas de bail verbal, le contrat type s'impose aux parties.

Au surplus, les parties pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, déclarent en référer aux usages locaux codifiés par la Chambre d'Agriculture Départementale et approuvés par le Conseil Général.

1) Mode d'exploitation

Le preneur devra exploiter et entretenir les biens loués, ainsi que les cours et les chemins privés desservant exclusivement les parcelles de l'exploitation.

2) Etat des lieux

Conformément à l'article L. 411-4 du Code Rural, il sera fait, soit dans le mois précédent l'entrée en jouissance, soit dans le mois qui suit, un état des lieux des biens loués, comportant la visite effective de la parcelle, en spécifiant la propriété des clôtures existantes et la désignation des points d'eau.

Au cas où l'une des parties ferait preuve de mauvaise volonté ou de négligence à cet égard, 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 des observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord, et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

3) Entretien des bâtiments – travaux

α - En ce qui concerne les grosses réparations, les reconstructions et les constructions nouvelles que le bailleur jugerait bon de faire en cours de bail, le preneur devra supporter sans pouvoir réclamer aucune indemnité, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf le cas de force majeure.

β – En cas de constructions par le preneur dans le cadre des articles L. 411-73, R. 411-16, R. 411-14, R. 411-17 du Code Rural et de la Pêche Maritime sur une des parcelles du fonds loué, le bailleur renonce pour toute la durée du bail, et de ses renouvellements successifs, à tout droit d'accession sur les immeubles ainsi construits. Le preneur aura à sa charge l'entretien, les réparations, les faits et impôts de toute sorte ainsi que les assurances afférentes à ces constructions.

4) Entretien de clôture, fossés et plantations :

Le preneur entretiendra les clôtures naturelles ou artificielles existantes et désignées à l'état des lieux, en fournissant le travail et le matériel nécessaire pour les travaux d'entretien courant.

Lorsque la clôture présente un état de vétusté telle qu'elle ne remplit plus son usage et qu'il est nécessaire de procéder soit à une rénovation totale, soit à une réfection très importante, les matériaux et la main d'œuvre seront à la charge du preneur.

Il entretiendra en bon état les fossés, les haies et les rigoles chaque fois que le besoin s'en fera sentir, sous réserve que les travaux soient autorisés par les autorités compétentes.

Le preneur ne pourra couper ni abattre aucun arbre de quelque essence et pour quelque motif que ce soit, sur les biens loués, sans l'autorisation écrite du bailleur.

5) Usurpation

Le preneur s'occupe à toutes usurpations, empiétement et tous les déplacements ou destructions de bornes sur les immeubles affermés.

S'il en était commis, il serait tenu de prévenir le propriétaire, du jour où il en aurait connaissance, et au plus tard dans le délai d'un mois.

6) Cession – sous-location :

Sauf, en ce qui concerne les dispositions de l'article L. 411-35, la cession de bail ou la sous-location sont interdites.

V. FIN DE BAIL

1) Sortie :

Un état des lieux sera prévu dans le mois qui précédera ou suivra la sortie du fermier, dans les mêmes conditions que celui prévu pour leur entrée en jouissance.

2) Indemnités de plus-value :

Quelle que soit la cause qui ait mis fin au bail, le preneur qui aura par son travail ou par son investissement apporté des améliorations au fonds loué, aura droit à l'expiration du bail à une indemnité dans les conditions fixées à l'article L. 411-69 et suivants et R. 411-15 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

3) Décès du preneur :

En cas de décès du preneur, le bail continuera conformément aux dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit de son conjoint ou de son partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants ou de l'un des membres de l'association qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq dernières années ayant précédé le décès.

Toutefois, si les ayant droit du preneur décédé ne désirent pas reprendre le bail à leur propre compte, ils pourront en demander la résiliation dans les six mois du décès.

4) Incapacité 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 dans les cas suivants :

- s'il est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- dans le cas où il aura acheté une ferme qu'il doit exploiter lui-même,
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative.

3) Droit de préemption :

Conformément à l'article L. 412-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, si les immeubles, objets de contrat sont mis en vente, le preneur qui exercerait depuis 3 ans au moins la profession agricole bénéficiera du droit de préemption, s'il n'est déjà pas propriétaire de parcelles d'une superficie totale supérieure aux seuils de contrôle des structures agricoles en vigueur.

L'exercice de ce droit de préemption se fera dans les conditions prévues aux articles L. 412-1 et

L. 412-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Étant précisé que ce droit de préemption s'exercera même en cas de vente de l'usufruit ou de la nue-propriété des immeubles loués.

3) Résiliation du bail :

La résiliation du bail pourra être demandée conformément aux articles L. 411-33 et L. 411-34 en cas d'incapacité ou de décès du preneur.

Le preneur qui atteint l'âge lui permettant la liquidation de la pension de retraite de l'assurance vieillesse agricole peut également, par dérogation à l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin des périodes annuelles de ce bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance.

Dans son côté, le bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par l'article L. 411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à savoir entre autres :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,
- au cas où seraient constatés de la part du preneur, deux défauts de paiement du fermage à son échéance,
- en cas d'agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas de changement de la destination du sol.

VI. MONTANT DU FERMAGE

1) Prix du bail :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage annuel se situant dans les limites fixé par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne, pris en exécution de l'article L. 411-11 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Sauf dispositions écrites contraires entre les parties, le fermage est payable au bailleur au Service de Gestion Comptable de Dijon Métropole en un terme, au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Ce fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national conformément à l'article L. 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime. L'indice de base est le dernier indice connu au moment de la conclusion du bail.

En cas de non paiement dudit fermage à l'échéance, les sommes dues porteront de plein droit intérêt aux taux légal, en matière civile, sans préjudicier de l'exigibilité et de la résolution du présent contrat, conformément au statut du fermage.

En cas de décès du preneur, au cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ayant droit, ou entre le survivant et les héritiers et ayants droit du prédécédé pour le paiement des fermages échus ou à échoir, et l'exécution ponctuelle des charges et conditions du présent bail, lesquels héritiers et ayant droit supporteront les frais de la signification à leur faire, en vertu de l'article 877 du Code Civil.

2) *Assurances – Impôts:*

Le preneur assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie à leur frais, pendant toute la durée du bail leurs risques locatifs, les objets mobiliers et les récoltes engrangées, et devra justifier à la première demande des polices d'assurance et du paiement ponctuel des primes.

L'impôt foncier est à la charge du bailleur.

Fait à Longvic, le xxxx 2023

en double exemplaire

Pour la Collectivité

Pour l'Association Le Champ des Sourires

Le Maire,

Madame La Présidente,