

Décision du Maire N° 05/2018

Objet : Signature du Contrat de bail à ferme avec Monsieur GROSJEAN Samuel – 36 bis rue des Pommiers 25550 BAVANS

Le Maire de la Commune de Bavans – 25550

- Vu le Code Général des Collectivités et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23 ;
- Vu la délibération en date du 16 avril 2014 (Sous-Préfecture le 30 avril 2014) par laquelle le Conseil Municipal de Bavans (25550) a délégué à son Maire, et pour la durée de son mandat, une partie de ses attributions en la chargeant de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard de toutes les matières énumérées à l'article 2122-22 et dans les conditions prévues à l'article L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Considérant que Madame le Maire est autorisée à décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans ;

DECIDE

Article 1^{er} : La signature, avec Monsieur GROSJEAN Samuel – 36 bis rue des Pommiers à Bavans, du Contrat de bail à ferme concernant des terrains situés Champs de Rosenveau dessus section AN parcelles 332 et 335 (31a 23ca) :

- À compter du 30/04/2018
- Pour une durée de 9 ans reconduite par tacite reconduction
- Fermage annuel : 32 € actualisé chaque année en fonction de l'indice national des fermages

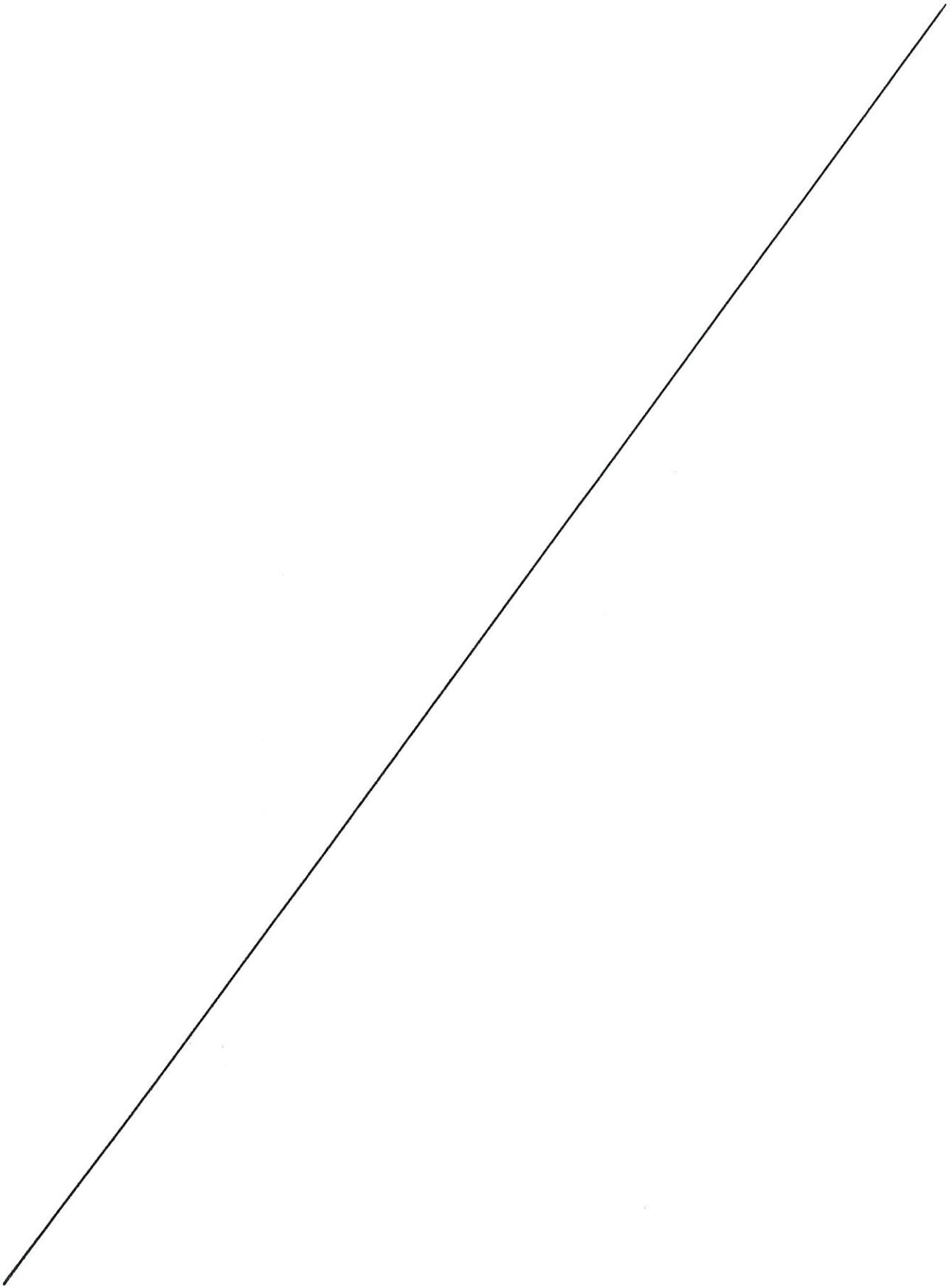
Article 2 : La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Commune qui aura à en connaître lors de sa prochaine séance.

Expédition en sera adressée à Monsieur le Sous Préfet de Montbéliard.

Fait à Bavans le 30 avril 2018

Le Maire,
Agnès TRAVERSIER





Contrat de bail (Bail à ferme)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Mme TRAVERSIER Agnès, Maire de BAVANS-25550, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2018 et de la décision du maire prise par délégation du conseil municipal en date du 16 avril 2014, dénommé ci-après « le bailleur »,
d'une part,

et

- M. GROSJEAN Samuel, agriculteur, demeurant 36 bis rue des Pommiers - 25550 BAVANS, dénommé ci-après « le preneur »,
d'autre part,



IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er}. - OBJET DU CONTRAT ET RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE

Le bailleur donne au preneur, qui accepte, la jouissance des biens désignés à l'article 2.

Le présent bail est soumis au statut du fermage tel qu'il est défini aux articles L. 411- 1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, aux arrêtés préfectoraux en vigueur ainsi qu'aux usages locaux.

Article 2. - DÉSIGNATION DES BIENS

2.1. Terrains

Commune : Bavans

Région naturelle (selon classification agricole) : Terrain de classe 03

Lieu-dit et références cadastrales	Destination des terres (1)	Catégorie (de A à D) (2)	Superficie
Champs de Rosenveau Dessus - section AN - parcelle 332	Prairies naturelles	A 03	0 ha, 11 a, 64 ca
Champs de Rosenveau Dessus - section AN - parcelle 335	Prairies naturelles	A 03	0 ha, 19 a, 59 ca
TOTAL :			0 ha, 31 a, 23 ca

(1) : Terres labourables, prairies naturelles, vergers, vignes, jachères...

(2) : Classification de la qualité agricole des terres, selon le répertoire de la valeur des terres agricoles publié dans le département.

Le preneur déclare connaître l'étendue et les limites des biens loués, mais sans garantie de la contenance indiquée ci-dessus, conformément à l'article L. 411- 18 du code précité.

2.2. Bâtiments d'exploitation

Sans objet

2.3. Bâtiment d'habitation

Sans objet

Article 3. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux constatant l'état des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les 5 dernières années sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement 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 du courrier recommandé d'un délai de 2 mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé. À l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi

contradictoirement.

Article 4. - DURÉE

Le bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 30/04/2018..... pour se terminer le 29/04/2027 .

Article 5. - RENOUELEMENT DU BAIL

À défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L. 411- 50 du code précité par tacite reconduction pour une durée de 9 années selon les clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Le bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, 18 mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier conformément à l'article L. 411- 47 du code précité.

À peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le code précité (articles L. 411- 53, L. 411- 31 et L. 411- 57 et suivants). Si le preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois du congé par lettre recommandée.

Conformément à l'article L. 415- 11 du code précité, le preneur ne pourra invoquer le droit de renouvellement du bail lorsque le bailleur lui aura fait connaître, dans un délai de 18 mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer son droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut, à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Article 6. - TRANSMISSION DU BAIL

6.1. Cession ou sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L. 411- 35 du code précité.

6.2. Mise à disposition

Si le preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les 2 mois de la mise à disposition le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L. 411- 37 du code précité.

Le preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article L. 323- 14 du code précité.

Le preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

6.3. Apport du droit au bail

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article L. 411- 38 du code précité.

6.4. Décès du preneur (article L. 411- 34 du code précité)

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des 5 années antérieures au décès.

Les ayant droit du preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 mois du décès.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les 6 mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

Article 7. - MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé à la somme annuelle de 32 euros, actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté ministériel.

Le fermage est payable chaque année à terme échu en fonction de la date du bail.

Article 8. - CONTRÔLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

- 8 ha en qualité de locataire,
- ha en qualité de propriétaire,
- ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application des articles L. 331- 1 et L. 331- 2 du code précité et du schéma directeur départemental des

structures en vigueur, le preneur (*selon les cas* : est soumis au contrôle des structures, *ou bien*, n'est pas soumis au contrôle des structures)

S'il est soumis au contrôle des structures :

- l'autorisation a été accordée,

ou bien,

- l'autorisation n'a pas encore été accordée, et le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.

Article 9. - CONDITIONS DE JOUISSANCE

9.1. *Jouissance et exploitation*

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le preneur s'engage à jouir des biens loués suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué dans les délais légaux (article 1768 du code civil).

Le preneur est tenu d'engranger et de tenir l'exploitation constamment garnie, conformément aux articles 1766 et 1767 du code civil.

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans le consentement du bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le preneur fera tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

9.2. *Améliorations foncières*

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail, conformément à l'article L. 411- 29 du code rural et de la pêche maritime.

À défaut d'accord amiable, le preneur informera le bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent, conformément à l'article L. 411- 28 du code précité.

9.3. *Travaux et aménagements*

Le preneur pourra, dans les conditions définies à l'article L. 411- 73 du code précité, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué.

9.4. *Assurances*

En application de l'article L. 415- 3 du code précité, le preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans le bail serait détruit en totalité ou en partie et où cette destruction compromettrait l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions fixées par l'article L. 411- 30 du code précité.

9.5. *Fiscalité*

Le preneur remboursera au bailleur, sur justificatif présenté par ce dernier, la moitié de la cotisation pour frais de chambre d'agriculture et le cinquième des taxes foncières afférentes aux biens loués.

Les frais de confection des rôles sont remboursés par le preneur au bailleur dans les mêmes proportions, soit 8 % des quotes-parts du fermier.

Le preneur devra payer régulièrement à leur échéance les impôts et taxes le concernant personnellement, de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

9.6. *Chasse*

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué.

Le preneur jouira concurremment avec le bailleur du droit de chasser sur les biens affermés, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

9.7. *Droit de passage*

Le bailleur ou son représentant aura le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le preneur.

9.8. *Bois de chauffage (si la propriété contient du bois)*

Le preneur, locataire de la maison d'habitation, utilisera pour son chauffage le bois désigné par le bailleur.

9.9. *Échange de jouissance de parcelles*

Le preneur pourra, avec le consentement du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire des baux ruraux, procéder à l'échange de jouissance de parcelles dans les conditions fixées par l'article L. 411- 39 du code précité.

9.10. Plantations pérennes

Le preneur maintiendra l'ensemble des plantations pérennes en bon état d'entretien.

Le preneur ne peut arracher aucune plantation sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur.

(s'il y a lieu) Un état des plantations à arracher, ainsi que des plantations à effectuer en remplacement des précédentes est joint au présent bail.

(s'il y a lieu) Les parties s'engagent à appliquer la convention de plantation type départementale du (date) annexée au présent bail.

Le financement des plantations s'effectuera ainsi :

(choisir l'une des 3 formules suivantes)

Les frais de plantation et / ou de replantation sont assurés en totalité par le bailleur, en application de l'article 1719 du code civil et de l'article L. 415- 8 du code précité.

ou

Les frais de plantation et / ou de replantation sont pris en charge par le preneur. L'amélioration qui en résulte pour le fonds ne pourra alors être considérée comme un fermage en nature mais donnera lieu à une indemnisation du preneur en fin de bail, conformément à l'article L. 411- 71 du code précité. Dans ces conditions, le fermage fixé par le présent bail ne pourra être augmenté en raison de ces plantations ou replantations. Le fermier bénéficiera des primes éventuelles correspondantes.

ou

les parties conviennent d'une répartition en nature ou en espèces des frais de plantation et / ou de replantation ainsi que des primes correspondantes. L'indemnisation du preneur se fera, en fin de bail, au prorata de sa contribution.

9.11. Obligations en matière de pratiques culturales (éventuellement)

.....
..... (clauses à définir visant au respect par le preneur de pratiques culturales 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 préservation des risques naturels et la lutte contre l'érosion. Voir aussi l'article L. 411- 27 du code rural et de la pêche maritime)

Article 10. - Restitution des lieux

Le preneur restituera à sa sortie les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé. Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée, conformément à l'article L. 415- 2 du code précité.

Article 11. - Indemnité de sortie

Le preneur qui, par son travail ou ses investissements, aura apporté des améliorations constatées par état des lieux au fonds loué a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (article L. 411- 69 du code précité). L'indemnité sera calculée selon les conditions fixées à l'article L. 411- 71 du même code.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi, conformément à l'article L. 411- 72 du code précité.

Article 12. - Autres dispositions

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent bail, les parties s'en réfèrent au code rural et de la pêche maritime.

Fait à Banles, le 30/04/18

Le bailleur :



Le preneur :

