

25142801

PB/LR/

Acte 01 - BAIL RURAL A LONG TERME CUMPM / PREVIDI - DUBOIS

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le

Pour le preneur,

Et le

Pour le bailleur,

A MARIGNANE (Bouches du Rhône) 2, Place du 11 novembre,

Pour le preneur,

Et à

Pour le bailleur,

Maitre Pascal BONETTO, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Jean-Luc MAITRE, Olivier CAPRA, Xavier COLONNA, Pascal BONETTO, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à MARIGNANE (Bouches du Rhône), 2 Place du 11 Novembre,

A REÇU le présent acte contenant BAIL RURAL A LONG TERME à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Etablissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des BOUCHES DU RHONE, dont l'adresse est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200054807.

Créée suivant la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, du décret n°2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et du décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont les copies sont demeurées ci-annexées après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "BAILLEUR", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

D'UNE PART

Monsieur Vincent Nicolas Maurice William **DUBOIS**, pompier, demeurant à EYGUIERES (13430) Résidence Le Jardin des Alpilles.
 Né à ORLEANS (45000) le 5 avril 1981.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs.

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, président, en vertu du procès-verbal en date du 17 mars 2016, domicilié à MARSEILLE, agissant pour le compte de ladite Métropole dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Monsieur Vincent DUBOIS est présent à l'acte.

EXPOSE PRÉALABLE

Conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles publiée au Journal Officiel de la République Française du 28 janvier 2014 :

« La métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales est créée au 1er janvier 2016. »

Les dispositions particulières régissant la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, métropole à statut particulier, ont notamment été créées et codifiées au chapitre VIII, éponyme, du Titre Ier du Livre II de la Cinquième partie de la partie législative du code général des collectivités territoriales par le I de l'article 42 de la même loi, au sein des articles L. 5218-1 et suivants.

Aux termes de l'article L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales :

« I. — Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 5217-1, la métropole d'Aix-Marseille-Provence regroupe l'ensemble des communes membres de la communauté urbaine Marseille Provence métropole, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence, de la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance, de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence et de la communauté d'agglomération du Pays de Martigues.

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à Marseille.

II. — La métropole d'Aix-Marseille-Provence est soumise aux dispositions du chapitre VII du présent titre, sous réserve des dispositions du présent chapitre. »

Aux termes du I de l'article L. 5218-2 du même code, tel que modifié par la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République :

« I. — Sans préjudice de l'article L. 5217-2 du présent code et à l'exception des compétences énoncées au k du 6° du I du même article L. 5217-2 et à l'article L. 2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la métropole d'Aix-Marseille-Provence exerce les compétences qui étaient, à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés en application du I de l'article L. 5218-1 du présent code.

Toutefois, jusqu'au 1er janvier 2018, les compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 qui n'avaient pas été transférées par les communes à ces établissements continuent d'être exercées par les communes dans les mêmes conditions. »

Aux termes du décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la métropole d'Aix-Marseille-Provence :

« Article 1

La métropole d'Aix-Marseille-Provence est constituée des communes suivantes :

AIX-EN-PROVENCE, ALLAUCH, ALLEINS, AUBAGNE, AURIOL, AURONS, BEAURECUEIL, BELCODÈNE, BERRE-L'ÉTANG, BOUC-BEL-AIR, CABRIÈS, CADOLIVE, CARNOUX-EN-PROVENCE, CARRY-LE-ROUET, CASSIS, CEYRESTE, CHARLEVAL, CHÂTEAUNEUF-LE-ROUGE, CHÂTEAUNEUF-LES-MARTIGUES, CORNILLON-CONFOUX, COUDOUX, CUGES-LES-PINS, ÉGUILLES, ENSUÈS-LA-REDONNE, EYGUIÈRES, FOS-SUR-MER, FUYEAU, GARDANNE, GÉMENOS, GIGNAC-LA-NERTHE, GRANS, GRÉASQUE, ISTRES, JOUQUES, LA BARBEN, LA BOUILLADISSE, LA CIOTAT, LA DESTROUSSE, LA FARE-LES-OLIVIERS, LAMANON, LAMBESC, LANÇON-PROVENCE, LA PENNE-SUR-HUVEAUNE, LA ROQUE-D'ANTHÉRON, LE PUY-SAINTE-RÉPARADE, LE ROVE, LES PENNES-MIRABEAU, LE THOLONET, MALLEMORT, MARIGNANE, MARSEILLE, MARTIGUES, MEYRARGUES, MEYREUIL, MIMET, MIRAMAS, PÉLISSANNE, PERTUIS, PEYNIER, PEYPIN, PEYROLLES-EN-PROVENCE, PLAN-DE-CUQUES, PORT-DE-BOUC, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE, PUYLOUBIER, ROGNAC, ROGNES, ROQUEFORT-LA-BÉDOULE, ROQUEVAIRE, ROUSSET, SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON, SAINT-CANNAT, SAINT-CHAMAS, SAINT-ESTÈVE-JANSON, SAINT-MARC-JAUMEGARDE, SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, SAINT-PAUL-LÈS-DURANCE, SAINT-SAVOURNIN, SAINT-VICTOIRE, SAINT-ZACHARIE, SALON-DE-PROVENCE, SAUSSET-LES-PINS, SÉNAS, SEPTÈMES-LES-VALLONS, SIMIANE-COLLONGUE, TRET, VAUVENARGUES, VELAUX, VENELLES, VENTABREN, VERNÈGUES, VITROLLES.

Article 2

Le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est fixé à l'adresse suivante : immeuble Le Pharo, 58, boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille.

Article 3

Le receveur des finances de la commune de Marseille assure les fonctions de comptable de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. »

Aux termes de l'article L. 5217-4 du code général des collectivités territoriales :

« (...) La substitution de la métropole à l'établissement public de coopération intercommunale est opérée dans les conditions prévues aux deux derniers alinéas de l'article L. 5211-41. »

Aux termes du second alinéa de l'article L. 5211-41 du code précité :

« (...) L'ensemble des biens, droits et obligations de l'établissement public de coopération intercommunale transformé sont transférés au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit à l'ancien établissement dans toutes les délibérations et tous les actes de ce dernier à la date de l'acte duquel la transformation est issue. »

Qu'il résulte de ce qui précède qu'au 1er janvier 2016 a été créée la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE ayant son siège social à MARSEILLE (7ème arrondissement), 58 boulevard Charles Livon et immatriculée au SIREN sous le numéro 200 054 807, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, élu à cette fonction le 17 mars 2016.

Que la METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE regroupe à compter du 1er janvier 2016 les six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale suivants :

- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole

SIREN 241.300.391,

- la communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
SIREN 241.300.276,
- la communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance
SIREN 241.300.201,
- la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
SIREN 241.300.268,
- le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence
SIREN 241.300.177,
- la communauté d'agglomération du Pays de Martigues
SIREN 241.300.409.

Que l'existence juridique de ces établissements a cessé le 1er janvier 2016.

Qu'à compter de la même date, conformément aux dispositions légales précitées, l'ensemble des biens, droits et obligations desdits établissements publics de coopération intercommunale transformés ont été transféré au nouvel établissement public qui est substitué de plein droit aux anciens établissements dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

Ceci exposé, il est passé au bail objet des présentes.

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le représentant de la Métropole est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci en vertu d'une délibération, prise par le Conseil Métropolitain numéro en date du visée par la préfecture le , dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite :

- Que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (ou le conseil métropolitain) ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité ou pour excès de pouvoir, ainsi que son représentant susnommé le déclare.
- et que la délibération n'a fait l'objet d'aucun retrait dans le délai légal à ce jour expiré.

La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE – BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BAILLEUR** donne à bail rural à long terme conformément aux articles L.416-1 à L.416-9 du Code rural et de la pêche maritime, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Bien article un

A GIGNAC-LA-NERTHE (BOUCHES-DU-RHÔNE) lieudit "BRICARD NORD",
Une parcelle de terrain

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

AA	65	BRICARD NORD	02 ha 55 a 15 ca
----	----	--------------	------------------

ACCES

Le VENDEUR déclare que l'accès audit immeuble se fait depuis la RD n°9 par un chemin d'exploitation qui en borde le confront ouest.

EFFET RELATIF

La parcelle, objet des présentes, appartenait à LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège dans le département DES BOUCHES DU RHONE, Le Pharo 58 Boulevard Charles Livon MARSEILLE (13007), identifiée au SIREN sous le numéro 241300391, dont l'existence juridique a cessé le 1er janvier 2016, par suite des faits et actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à MARIGNANE le 23 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2EME le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 450.

Aux fins de la publicité foncière, la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE, bailleur aux présentes, s'est substitué à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ci-dessus plus amplement identifiée, et par application des articles L 5218-1, L 5217-4 et L 5211-41 du code général des collectivités territoriales, l'ensemble des biens, droits et obligations de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ont été transféré à la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE à titre gratuit sans taxe ni contribution de sécurité immobilière.

Bien article deux

A CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) Talan,
Une parcelle de terrain
Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	33	TALAN	00 ha 02 a 87 ca

ACCES

Le VENDEUR déclare que l'accès audit immeuble se fait depuis la RD n°9 par un chemin d'exploitation qui traverse le bien en confront sud de la parcelle AY n°67.

EFFET RELATIF

La parcelle, objet des présentes, appartenait à LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège dans le département DES BOUCHES DU RHONE, Le Pharo 58 Boulevard Charles Livon MARSEILLE (13007), identifiée au SIREN sous le numéro 241300391, dont l'existence juridique a cessé le 1er janvier 2016, par suite des faits et actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à MARIGNANE le 23 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2EME le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 450.

Aux fins de la publicité foncière, la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE, bailleur aux présentes, s'est substitué à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ci-dessus plus amplement identifiée, et par application des articles L 5218-1, L 5217-4 et L 5211-41 du code

général des collectivités territoriales, l'ensemble des biens, droits et obligations de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ont été transféré à la METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE à titre gratuit sans taxe ni contribution de sécurité immobilière.

SERVITUDES

Concernant l'ensemble des BIENS :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou celles :

- d'aqueduc créée sur la parcelle cadastrée section AA numéro 66 au profit de la SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE ET DE L'AMENAGEMENT DE LA REGION PROVENCALE aux termes d'un acte du 08 septembre 1966 publiée au deuxième bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE le 5 octobre 1966 volume 1763 numéro 32 par le Préfet des Bouches du Rhône.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et tels qu'ils sont désignés aux présentes.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles d'ordre public des articles L 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui ne serait pas prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles objets des présentes appartiennent à La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres immeubles étrangers aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BONETTO notaire à MARIGNANE le 23 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 2EME le 20 janvier 2016, volume 2016P, numéro 450 de :

La Société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL Provence-Alpes-Côte d'Azur dite SAFER**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 2264526 Euros, dont le siège est à MANOSQUE (04100), Route de la Durance CS20017, identifiée au SIREN sous le numéro 707350112 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANOSQUE.

Agréée par Arrêté Interministériel en date du 11 octobre 1963 (J.O. du 3 novembre 1963).

Moyennant le prix principal de **DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT EUROS (252 238,00 EUR)**, payé conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Audit acte, un état hypothécaire délivré le 26 novembre 2015 et certifié à la date du 25 novembre 2015 ne révèle aucune inscription.

ORIGINE ANTERIEURE

Ces immeubles appartiennent à la SAFER par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres immeubles étrangers aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier COLONNA, notaire à MARIGNANE le 23 juillet 2012 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE, 2eme, le 13 août 2012 volume 2012P numéro 5602 de :

1°/ Madame Jeannine Paule **DUVIGNEAU RASTELLO**, retraitée, demeurant à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220) Campagne Bricard,
Née à MARIGNANE (13700), le 18 juillet 1941,
Veuve de Monsieur Etienne Lucien **CHECCAGLINI** et non remariée.
De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Paulette **DUVIGNEAU RASTELLO**, retraitée, demeurant à MARIGNANE (13700) 3 Avenue de Lattre de Tassigny,
Née à SAUSSET-LES-PINS (13960), le 13 novembre 1928,
Veuve de Monsieur Jean Marc Marius **BENOIT** et non remariée.
De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Un renseignement sommaire hors formalité délivré, pour chacun des immeubles, le 09 novembre 2011 et certifié à la date du 08 novembre 2011 et prorogé ne révèle aucune inscription.

ORIGINE ANTERIEURE

Les droits et biens immobiliers objet des présentes appartiennent aux consorts DUVIGNEAU-RASTELLO, par suite des faits et actes suivants :

1°/ A l'origine,

Ces immeubles appartenait en propre à Monsieur RASTELLO Joseph savoir:

- **Partie** pour lui avoir été attribués avec d'autres immeubles étrangers aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître DESJARDIN, lors notaire à MARIGNANE le 7 février 1938, transcrit au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, alors unique le 11 avril suivant volume 2790 numéro 61, contenant :

DONATION ENTRE VIFS à titre de partage anticipé par Monsieur RASTELLO Joseph Antoine, lors propriétaire, et Madame ELLENA Rose, son épouse demeurant ensemble au ROVE, hameau du Douard, à leurs cinq enfants et petit-enfant, seuls présomptifs héritiers, chacun pour un cinquième, donataires pour même quotité, qui ont accepté expressément, de divers biens leur appartenant,

Et PARTAGE entre les donataires en la présence et sous la médiation des donateurs, des biens donnés.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment à charge par les donataires de servir et payer aux donateurs une rente annuelle et viagère.

Cette rente s'est éteinte et la donation a pu recevoir son plein et entier effet, Monsieur et Madame RASTELLO étant décédés depuis de nombreuses années sans laisser d'autre héritier à réserve que leurs enfants et petit enfant donataire.

Quant au partage, il a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre, et les immeubles dont s'agit ont formé les articles un et deux du quatrième lot attribué à Monsieur RASTELLO Joseph Roger.

- Et partie, pour lui avoir été attribué avec d'autres immeubles étrangers aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître GOURRET, lors notaire à MARIGNANE, le 20 septembre 1930, ne paraissant pas avoir été transcrit, contenant :

DONATION ENTRE VIFS à titre de partage anticipé par Monsieur RASTELLO Joseph Antoine, propriétaire et Madame ELLENA Rose, son épouse, demeurant au ROVE, quartier du Douard, à leurs six enfants, seuls présomptifs héritiers chacun pour un sixième, donataires pour même quotité qui ont accepté, de divers biens leur appartenant.

ET PARTAGE entre les donataires en la présence et sous la médiation des donateurs, des biens donnés.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment à charge par les donataires de servir et payer aux donateurs une rente annuelle et viagère. Cette rente s'est éteinte et la donation a pu recevoir son plein et entier effet, Monsieur et Madame RASTELLO, donateurs, étant décédés depuis de nombreuses années sans laisser d'autre héritier à réserve que leurs enfants donataires.

Quant au partage, il a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre et la propriété dont s'agit a formé le deuxième lot attribué à Monsieur RASTELLO Joseph Roger.

2°/Décès de Monsieur RASTELLO Joseph :

Monsieur RASTELLO Joseph Roger, né à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES le 26 septembre 1893, propriétaire cultivateur, demeurant à MARIGNANE, quartier Bricard,

Est décédé en son domicile le 18 décembre 1956, laissant pour recueillir sa succession :

1°) son épouse survivante :

Madame DUPART Lucie Denise, sans profession, demeurant à MARIGNANE Quartier Bricard,

Née à SABRES (Landes) le 3 juillet 1905

Comme commune en biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de MARIGNANE le 1^{er} avril 1943.

Comme donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers qui composent sa succession en vertu d'un acte reçu en la présence réelle de témoins, par Maître TROTOBAS, notaire honoraire nommé suppléant en l'étude de feu Maître DESJARDIN lors notaire à MARIGNANE le 21 novembre 1945 enregistré après décès,

Et comme usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son mari en vertu de l'article 767 du code civil.

Lequel usufruit se trouve confondu avec le bénéfice de la donation précitée.

Madame DUPART est depuis décédée à MARIGNANE le 20 novembre 1987.

2°/ Et comme seules héritières naturelles et de droit, savoir :

- Madame DUVIGNEAU RASTELLO Paulette, alors épouse BENOIT,
- Madame DUVIGNEAU RASTELLO Jeannine, alors célibataire, depuis veuve CHECCAGLINI,

Tous deux sus nommées, qualifiées et domiciliées, vendeurs aux présentes,

Ses deux filles adoptives ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître LENTHERIC, lors notaire à MARIGNANE le 13 décembre 1951, et d'un jugement rendu par le tribunal civil d'AIX EN PROVENCE dont les dispositions ont été transcrites sur les registres de l'état civil de la commune de MARIGNANE.

Lors de l'ouverture de la succession de Monsieur RASTELLO, il est apparu :

- que par suite de son deuxième mariage avec Monsieur RASTELLO, Madame DUPART, ayant négligé de se conformer aux dispositions de l'article 395 du code civil, dont elle ignorait l'existence, avait perdu de plein droit la tutelle de sa fille mineure et n'avait par conséquent, pas qualité pour accepter au nom de ladite mineure l'adoption sus énoncée,
- Et que par suite de ce vice de consentement ladite adoption, bien que régulière en ce qui concerne Madame BENOIT, était entachée de nullité en ce qui concerne la mineure.

En conséquence, Maître Etienne TRONQUIT, lors notaire à MARIGNANE a dressé un acte le 27 janvier 1958, aux termes duquel Madame DUPART, veuve en premières noces de Monsieur DUVIGNEAU et en secondes noces de Monsieur RASTELLO, et Madame DUVIGNEAU épouse de Monsieur BENOIT ont déclaré confirmer l'acte d'adoption de la mineure DUVIGNEAU Jeannine Paule.

Cet acte a été confirmé dans un jugement rendu par le tribunal civil d'AIX EN PROVENCE en date du 7 mai 1958, dont une copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée à l'attestation immobilière.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Etienne TRONQUIT, lors notaire à MARIGNANE le 25 septembre 1958.

La transmission des biens dépendant de la succession de Monsieur RASTELLO a été constatée dans une attestation immobilière dressée aux présentes minutes le 30 octobre 1958 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, alors unique le 21 novembre 1958 volume 279 numéro 2.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par lui, et conformément aux dispositions des articles L.411-4 et L.416-6 du Code rural et de la pêche maritime, un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du 16 septembre 2016.

Un exemplaire en demeurera annexé, après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

ARTICLE 5 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté, en application de l'article L 416-3 du Code rural et de la pêche maritime, pour une durée de vingt-cinq années entières et consécutives prenant effet le 1er octobre 2016 pour finir le 30 septembre 2041.

A l'expiration de cette durée initiale de vingt-cinq ans, et s'il n'y a pas eu congé donné quatre années avant celle-ci le bail se renouvellera par tacite reconduction, et chacune des parties pourra alors y mettre fin, chaque année, par acte d'huissier, mais sous la stricte condition que le congé soit donné quatre années avant la date envisagée.

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira des biens loués à l'exemple d'agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et s'oblige à 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, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole. Le **PRENEUR** s'interdit l'exercice de toute autre activité, notamment commerciale.

a) Extension 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 2 de la loi numéro 88-1202 du 30 Décembre 1988 et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces changements ou extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le **BAILLEUR**, soit en a été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. En cas de sous-location pour usage de loisirs, le **PRENEUR** devra obtenir l'accord du **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article L 411-35 troisième alinéa du Code rural et de la pêche maritime et pour une durée maximum de trois mois consécutif. Le **BAILLEUR** peut également autoriser par écrit le **PRENEUR** à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation..

b) Transformation des terres

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, procéder soit au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation soit à la mise en herbe de parcelles de terre. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en oeuvre des moyens culturels 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.

c) Gel des terres - Extensification - Boisement

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** souscrirait à un programme de gel des terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter la législation et la réglementation en vigueur, et, si nécessaire, obtenir l'accord du **BAILLEUR**, et l'en aviser, notamment lors de son départ. Etant précisé qu'en aucun cas la souscription à un tel programme ne diminuera les obligations du **PRENEUR** nées du bail et qu'elle n'entraînera pas une modification du fermage ci-après indiqué.

4°) Affichage

Le **PRENEUR** aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions.

5°) Assurances

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

- son matériel de culture, ses bestiaux s'il en existe, ses récoltes, et plus, généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;
- les risques liés à sa qualité de preneur : incendie, dégâts des eaux...
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et quittances.

6°) Chemins privés

Le **PRENEUR** entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

7°) Culture des terres

Le **PRENEUR** labourera,ensemencera et cultivera les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de cultures éprouvées.

Il ne sera tenu à aucun assolement complet mais il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantité suffisantes.

8°) Prairies ou herbages

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des prairies ou des herbages sont compris aux présentes, en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

9°) Epandage, fertilisation, amendement

Le **PRENEUR** effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

10°) Bois – Emondes

Le **PRENEUR** fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

11°) Arbres fruitiers

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des arbres fruitiers existent sur le fonds loué, entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégera les troncs, les taillera et éliminera les branches mortes.

12°) Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le **PRENEUR** maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement, le tout dans la mesure où des talus, clôtures, haies existent sur le fonds loué.

Il pourra réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer le talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, sous réserve de l'accord exprès et écrit du **BAILLEUR**.

Le tout sauf à tenir compte de l'existence d'un arrêté de protection pris par le préfet nécessitant pour la suppression des haies son accord préalable après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.

13°) Pailles et foin - Fumures

Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits le cas échéant sur le domaine loué pourront respectivement soit être consommés sur place soit être employés à la fumure de la ferme soit être vendus. Le tout dans la mesure où il n'y a ni dégradation du fonds loué ni atteinte au potentiel de production de celui-ci.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragères exigeant des fumures), appartiendront au **PRENEUR**, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux.

14°) Boues des stations d'épuration citadines

Le **PRENEUR** veillera à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la qualité des sols loués.

15°) Cas fortuits

Le **PRENEUR** supportera tous cas fortuits, prévus ou imprévus.

16°) Chasse

Droit de chasse. Le droit de chasse appartient au **BAILLEUR**, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation

Le **PRENEUR** se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

17°) Garnissement

Le **PRENEUR** devra garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de bestiaux s'il en existe, 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.

18°) Fin du bail - Obligations du PRENEUR

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.

Les rapports entre le **PRENEUR** sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

ARTICLE 7 - CESSION - ASSOCIATION AU BAIL - APPORT EN SOCIETE**1°) Cession du bail.**

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur ou à son partenaire pacsé participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

2°) Association au bail.

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3°) Apport à une Société.

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable 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.

ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION. MISE A DISPOSITION.- ECHANGE DE JOUISSANCE**1°) Sous-location**

Toute sous-location est interdite. Le **BAILLEUR** ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourra néanmoins, conformément à l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural et de la pêche maritime, autoriser le **PRENEUR** à sous-louer certains bâtiments s'il en existe au présent bail ou parcelles de terre à usage 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.

Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

2°) Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, s'il en existe, ses ascendants, descendants, frères et soeurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, 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 qui suivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout changement intervenant dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance du **BAILLEUR** dans les mêmes formes et délai.

3°) Echange 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 détachées ou enclavées. Il devra, au préalable, notifier l'opération au **BAILLEUR** qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

ARTICLE 9 - TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

En cas de décès du **PRENEUR**, s'il s'agit d'une personne physique, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, le droit au bail se transmettra dans les conditions édictées par l'article L.411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 10 - AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il 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 et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

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.

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 convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le **PRENEUR** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété.

Le **PRENEUR** aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du Code rural et de la pêche maritime.

Il est fait observer que sont assimilés aux améliorations les travaux effectués par le **PRENEUR** ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la réglementation. Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, le **PRENEUR** doit en informer le **BAILLEUR** qui ne peut s'y opposer.

La demande du **PRENEUR** sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin du bail, et ce, à peine de forclusion.

ARTICLE 11 - FERMAGE

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR).

Ce montant sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est 110,05.

Il est ici rappelé que la valeur locative des terres pour la région naturelle où se trouvent les biens loués a été fixée par l'autorité administrative.

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoirs, en un seul terme à campagne échue de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu 30 septembre 2017.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur.

Le loyer ci-dessus fixé restera applicable la première année de jouissance.

Pour la deuxième année de jouissance, l'actualisation s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R 411-9-9 du Code rural et de la pêche maritime, littéralement rapportées aux présentes : *« le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er octobre suivant la date d'effet du bail. »*

Toutefois, lorsque le loyer est payable à terme à échoir et que par accord entre les parties le bail stipule que l'indice de référence choisi est celui du 1er octobre qui précède la date d'effet du bail l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1er octobre précédant le début de la période annuelle. »

Les parties déclarent que l'indice de ferme étant mise à jour chaque 1^{er} octobre, le payé étant payé fin septembre, les parties déclarent opter pour l'indice du mois d'octobre de l'année précédente.

ARTICLE 12 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

1°) Investissement réalisés par LE BAILLEUR en cours de bail :

a) *en cas d'investissements volontaires* : lorsque le **BAILLEUR** aura effectué en accord avec le **PRENEUR** des investissements dépassant le cadre de leur obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R 411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Lors du renouvellement du bail, les parties, d'un commun accord (ou, à défaut, le Tribunal paritaire), pourront, par une clause expresse, convertir cette rente en quantités de denrées.

b) *en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public* (département, commune, syndicat mixte, association syndicale) : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte

tenu des dépenses supportées par les bailleurs, conformément à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

2°) Investissements réalisés par le fermier sortant :

si le **BAILLEUR** a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L 411-76 alinéa 4, du Code rural et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 13 - IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter ses impôts personnels de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément à l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le un cinquième (1/5) du montant global de la taxe foncière, le tout majoré des frais de confection des rôles. Le remboursement par le **PRENEUR** se fera sans délai sur justification du montant des impôts et taxes fournis par le **BAILLEUR**. Etant observé que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, si elle existe, doit être entièrement rétrocédé au **PRENEUR**.

Dans la mesure où le fonds loué est situé dans le périmètre d'une association syndicale dont les prestations profitent exclusivement à l'exploitation, les taxes et redevances seront supportées par le **PRENEUR**, à charge pour le **BAILLEUR** de transmettre au **PRENEUR** le rôle afin que ce dernier puisse acquitter à sa place ces taxes et redevances auprès du receveur chargé de leur encaissement.

ARTICLE 14 - PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

ARTICLE 15 - DECLARATIONS

Superficie et nature des biens exploités par le PRENEUR

Contraintes environnementales

Le **PRENEUR** déclare avoir connaissance des contraintes environnementales pouvant exister sur le fonds loué.

Fiscalité :

- *Contribution sur les revenus locatifs.*

La contribution sur les revenus locatifs, si elle est due, est liquidée sur les recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice écoulé. Cette contribution est due par le **BAILLEUR**. Le **BAILLEUR** devra porter, annuellement, sur sa déclaration de revenus ou de résultats, le montant de cette contribution.

La contribution sur les revenus locatifs due par les bailleurs personnes physiques n'est pas exigible pour leurs revenus imposés dans la catégorie des revenus fonciers, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux (selon un régime réel d'imposition ou selon le régime micro). Il en va de même pour les associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.

ARTICLE 16 - RESILIATION DU BAIL

a) *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 :

- si lui ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- 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 achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas le **PRENEUR** doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;
- s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite sus-relatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- au cas où après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le **PRENEUR** n'entend 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, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément à l'article L 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme.

- si, suite à une résiliation partielle par le **BAILLEUR**, pour changement de la destination agricole, le **PRENEUR** est 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. Etant précisé que le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative, l'absence d'autorisation administrative préalable n'étant possible que pour les parcelles situées en zone U.

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation. 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 peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur

3° Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime aux termes desquelles toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du

partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même aux termes de cet article, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

4° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime aux termes duquel le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

5° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L 411-37, L 411-39, L 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 3° et 4°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

6° En cas de décès du **PRENEUR**, lorsque celui-ci ne laisse ni conjoint, ni partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant-droit réunissant la condition d'exploitation. La demande de résiliation doit alors être faite dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

*c) A la demande du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**.*

Conformément à l'article L.416-1 du Code rural et de la pêche maritime, sur signification effectuée dix-huit mois à l'avance, chacune des parties pourra mettre fin au bail :

1° - A l'expiration de la période initiale de dix-huit ans, si le **PRENEUR** a alors atteint l'âge de la retraite retenu par la Caisse d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

2° - Chaque année en cas de renouvellement du bail, à partir de laquelle le **PRENEUR** aura atteint l'âge de la retraite ci-dessus.

Les cas 1° et 2° ci-dessus prévus n'ont pas vocation à s'appliquer si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans en application de l'article L 416-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans ces deux cas, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à l'exploitation personnelle, il pourra, au contraire, disposer de son domaine comme il l'entendra.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

CONTROLE DES STRUCTURES

Les présentes sont soumises aux dispositions de l'article L 331-2 I du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** a obtenu une autorisation préfectorale d'exploiter le , dont une ampliation est annexée.

Ainsi que l'y oblige l'article L 331-6 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** déclare qu'en dehors du fonds loué il exploite

DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement de base générés par le **BIEN** loué, le **BAILLEUR** n'étant pas détenteur de droits.

PAIEMENTS DIRECTS DE L'UNION EUROPEENNE

Les agriculteurs qui sollicitent et obtiennent des aides directes de l'union européenne sont tenus à diverses obligations agricoles et environnementales, à savoir maintenir une surface de référence en herbe, respecter une distance de trente cinq mètres entre les équipements de stockage d'effluents d'élevage et les puits, forages et sources, et ne pas rejeter dans les sols les substances dangereuses mentionnées à l'annexe de la directive 80/68/CEE du Conseil Européen du 17 décembre 1979.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

POUR L'IMMEUBLE SITUE SUR LA COMMUNE DE GIGNAC LA NERTHE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été prescrit le 23 avril 2010 (effets thermique, surpression et toxique).

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 12 février 1997 (mouvements de terrain (effondrements) tunnel du Rove) et le 27 juillet 2007 (mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) – sécheresse).

POUR L'IMMEUBLE SITUE SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé le 2 mai 2014 (Société Total Raffinage Marketing (Effets toxiques, thermiques et de surpressions)).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques naturels prévisibles applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2015 dont une copie a été remise à l'acquéreur.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques daté et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

LE PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné

toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRE – DECLARATION DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** agissant en qualité de propriétaire du bien objet des présentes, déclare à ce jour :

- que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi déclaré.
- ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre dans le cadre d'un état de catastrophe naturelle et technologique,
- ne pas avoir perçu d'indemnisations dans le cadre du régime d'assurance spécifiques aux catastrophes naturelles et technologiques.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatées ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches est annexée.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE, 2EME, avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des fermages et les charges sont évalués en ce qui concerne les biens du ressort de cette conservation, pour la durée du bail à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du PRENEUR, qui s'oblige à leur paiement.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais. Il informera les parties du coût de la médiation et de sa durée.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt et un pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

