

100238001

BB/BA/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE**

**A AUBAGNE, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Béatrice BENITA, notaire, titulaire d'un Office Notarial à
AUBAGNE (13400), 251 Avenue des Paluds, Z.I. Les Paluds.**

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

ONT COMPARU

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches-du-Rhône, dont le siège est à MARSEILLE (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807.

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 Claude Fortuné Louis **PAOLAZZI**, maraicher, demeurant à AUBAGNE (13400) 48 Quartier des Aubes.

Né à AUBAGNE (13400) le 7 mars 1966.

Divorcé de Madame Françoise **BOYER** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de MARSEILLE (13000) le 11 février 2008, et non remarié.

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 AIX-MARSEILLE PROVENCE est représentée à l'acte par Madame Danièle GARCIA, membre du bureau de la Métropole, déléguée à l'Agriculture et Forêts, Paysages, agissant sur délégation du Président de la Métropole.

- Monsieur Claude PAOLAZZI est présent à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance,
- carte nationale d'identité,
- extrait K bis,
- certificat de non faillite,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

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

PREMIERE PARTIE – BAIL A FERME

Le **BAILLEUR** donne à bail à ferme, 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

A AUBAGNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) LES CRAUX NORD,
Des parcelles de terres.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CP	385	LES CRAUX NORD	00 ha 15 a 95 ca
CP	386	LES CRAUX NORD	00 ha 06 a 90 ca
CP	991	LES CRAUX NORD	00 ha 12 a 15 ca
CP	992	LES CRAUX NORD	00 ha 20 a 80 ca
CP	995	LES CRAUX NORD	00 ha 06 a 10 ca

Total surface : 00 ha 61 a 90 ca

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno SEGUIN notaire à AUBAGNE le 14 décembre 2001 , publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 8 janvier 2002, volume 2002P, numéro 179.

ARTICLE 2 – CONSISTANCE - REGLEMENTATION

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Etant précisé que s'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, la convention obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui n'est 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.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

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

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par celui-ci, les parties s'engagent à établir un état des lieux contradictoirement dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Il est ici précisé que Monsieur Claude PAOLAZZI disposait du BIEN objet des présentes par suite d'une mise à disposition avec la SAFER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR. Cette mise à disposition a pris fin le 31 mai 2017. Un état de lieux a eu lieu le 8 juillet 2011.

Les parties déclarent ne pas vouloir effectuer d'état des lieux d'entrée, et déclarent s'en référer à l'état des lieux ci-dessus indiqué.

ARTICLE 4 - DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de dix années entières et consécutives qui prendront cours le pour finir le .

ARTICLE 5 - REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUVELLEMENT DU BAIL

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

- l'article L 411-62 en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui

;

- l'article L 411-67 pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément aux dispositions de l'article L 411-62 du Code rural et de la pêche maritime, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le **PRENEUR** aura la faculté de notifier au **BAILLEUR**, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le **BAILLEUR** pourra refuser le renouvellement du bail, conformément aux dispositions de l'article L 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, si le **PRENEUR** atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le **PRENEUR** atteindra cet âge. Le **PRENEUR** évincé en raison de son âge pourra céder son bail à son conjoint des bailleurs ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou à l'un de ses descendants majeurs ou émancipés.

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

Ce bail est soumis :

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

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** s'obligent, respectivement et solidairement entre eux, à les exécuter et accomplir.

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 devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, 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 des dispositions de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime 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** dans les conditions de l'article L 411-35 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**, s'il existe des prairies ou des herbages sur le fonds loué, 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**, s'il en existe 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.

En vue d'améliorer les conditions d'exploitation, le **PRENEUR** pourra sous réserve des dispositions arrêtées par le préfet en matière de protection de la nature et

des paysages, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué conformément aux dispositions de l'article L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime et ce avec l'accord exprès écrit du **BAILLEUR** ; sauf convention contraire lors des travaux, les arbres s'y trouvant appartiendront aux propriétaires et les émondes au **PRENEUR** ; le coût du travail d'arasement sera payé par le **PRENEUR** et la prime ou indemnité éventuellement allouée par l'administration sera à percevoir par lui.

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

Il est convenu que 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 - Obligation 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 - TRANSMISSION DU BAIL.

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 copreneur 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 groupement agricole d'exploitation en commun est subordonné à l'agrément personnel et préalable des bailleurs conformément aux dispositions de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être notifié conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil.

4°) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, les bailleurs ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourront, conformément aux dispositions de l'article L 411-35, alinéa 5, du Code rural et de la pêche maritime, autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments 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 les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux, ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

5°) Echange de jouissance.

Les preneurs auront 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. Ils devront, au préalable, notifier l'opération aux bailleurs qui pourront s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

6°) Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, si les preneurs sont, ou deviennent, membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition de demander l'agrément aux bailleurs au plus tard deux mois avant la prise d'effet de la mise à dispositions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout changement dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance des bailleurs dans les mêmes formes et délai. Si les bailleurs ne font pas connaître son opposition dans les deux mois de la demande, l'accord est réputé acquis.

ARTICLE 8 - 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 aux dispositions de 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 pendant toute la durée du bail, en ce compris ses renouvellements successifs.

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 9 - RESILIATION DU BAIL

a) A l'initiative du **PRENEUR.**

Conformément aux dispositions de 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.

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.

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique des biens loués, conformément aux dispositions de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime ;

- au cas d'un des motifs prévus par les dispositions de l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime ;

- 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 aux dispositions de 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 aux dispositions de 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 aux dispositions de 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 en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours et il est indemnisé à hauteur du préjudice subi.

b) A l'initiative 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.

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

4° Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

5° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime.

6° 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 4° et 5°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

7° 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.

Il est ici précisé que l'application par le **PRENEUR** sur les terres prises à bail des méthodes ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité, ne peut être invoquée par le **BAILLEUR** à l'appui d'une demande de résiliation.

ARTICLE 9A - DECES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du **PRENEUR**, le bail continue indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou de ses descendants participant à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

A défaut pour le **PRENEUR** de laisser ces bénéficiaires, le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Les ayants-droit du **PRENEUR** ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour de son décès.

La résiliation prendra effet dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturelle.

ARTICLE 10 - FERMAGE

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la valeur totale en espèces de TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (371,40 EUR).

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, compte tenu de la variation .

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoir de chaque année, le premier paiement devant être effectué le .

Le paiement des fermages s'effectuera selon les moyens légaux de paiement.

La première révision aura lieu le de l'année prochaine.

ARTICLE 11 - 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 aux dispositions de 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 aux dispositions de 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 12 - 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 ses lieux et places, tous droits, taxes et cotisations afférents 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 aux dispositions de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties, le tout majoré des frais de confection des rôles. 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 13 - 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 bail.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS

Superficie et nature des biens exploités par le PRENEUR

6190 m² ; CP 385, 386, 991, 992 et 995.

Contraintes environnementales

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

Fiscalité :

- *Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée.*

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le bail, en ce qui concerne les biens directement affectés à l'exploitation agricole, à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence le fermage ci-dessus indiqué concernant les biens à destination d'exploitation agricole s'entend hors taxe. A ce sujet, il précise que le **PRENEUR** est redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. En conséquence, le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette d'AUBAGNE.

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois suivant sa déclaration au service des impôts. Cette option pourra être dénoncée à tout moment après une durée initiale de cinq années civiles à partir de celle de l'option. La dénonciation de l'option a pour conséquence l'obligation pour l'assujetti de procéder à la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

CONTROLE DES STRUCTURES

Les présentes sont soumises à déclaration en application de l'article L 331-2 II du Code rural et de la pêche maritime, les parties déclarant sous leur responsabilité remplir les conditions exigées par l'article susvisé littéralement rapportées ci-dessous :

"II.-Les opérations soumises à autorisation en application du I sont, par dérogation à ce même I, soumises à déclaration préalable lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnée au a du 3° du I ;

2° Les biens sont libres de location ;

3° Les biens sont détenus par ce parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, depuis neuf ans au moins.

4° Les biens sont destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L 312.1.

Pour l'application du présent II, les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille sont assimilées aux biens qu'elles représentent."

A ce jour, aucune déclaration n'a été adressée en préfecture.

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 les parcelles attenantes dont il est propriétaire :

- CP 748 pour 00ha 43a 87ca,

- CP 1248 pour 00ha 19a 37ca,

- CP 1249 pour 00ha 03a 03ca,
 - CP 1251 pour 00ha 03a 83ca,
 - CP 1253 pour 00ha 01a 99ca,
- Soit pour une surface totale de 00ha 72a 09ca.

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.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 20 juillet 2017 par la mairie d'AUBAGNE sous le numéro CU 13005 17 0126.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

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 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 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 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.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du **PRENEUR**.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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 quinze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :

Paraphes

- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

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.