

100253201

BB/BA/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
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 ENVIRONNEMENTAL 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 Arnaud Christophe Pierre **BOUILLON** , Agriculteur , demeurant à AUBAGNE (13400) 80 Impasse marie Antoinette.  
Né à ROMORANTIN-LANTHENAY (41200) le 11 mars 1970.  
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 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 Arnaud Christophe Pierre **BOUILLON** est présent à l'acte.

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

## **PREMIERE PARTIE – BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL**

Le **BAILLEUR** donne à bail rural environnemental, au **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit :

### **I. ARTICLE 1 - DESIGNATION**

A AUBAGNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) LES CRAUX NORD,  
{\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0{\fonttbl{\f0\fnil\fs20 Times New Roman;}}

\viewkind4\uc1\pard\lang1036\fs20 Une parcelle de terre. \par

}

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CP	745	LES CRAUX NORD	01 ha 18 a 13 ca

Le plan cadastral est demeuré ci-annexé après mention. (ANNEXE)

**Etant ici précisé que l'accès à la parcelle CP 745 présentement donnée à bail, se fait par le chemin des grands Mellets.**

**Approvisionnement en eau**

**L'agriculteur adhérera à l'ASA MIA et disposera ainsi de l'irrigation sous pression. Une borne se situe en bord de parcelle (voir positionnement de la borne sur le plan). Elle est donc facilement accessible et n'occasionnera pas de frais de raccordement. Elle dispose de deux sorties dont une est affectée à l'agriculteur voisin et une sera affectée à l'agriculteur choisi. La pression n'étant pas suffisante pour arroser les deux exploitations en même temps. Des tours d'arrosage doivent être organisés entre les deux agriculteurs.**

**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.

**SERVITUDES**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno SEGUIN, Notaire à AUBAGNE, les 7, 8 et 12 novembre 2001, il est extrait ce qui suit littéralement rapporté :

**« SERVITUDE DE PASSAGE**

**1°) Servitude consentie par Monsieur Marcel MILLE**

**Monsieur Marcel MILLE, autorise à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage le plus étendu possible, tant aérien que souterrain et de canalisation, sur le bîne suivant :**

**FONDS SERVANT :**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 745, quartier des Craux Nord pour une contenant cadastrale de 01 hectare 18 ares 13 centiares**

**FONDS DOMINANT :**

**Les parcelles ci-après désignées :**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 396 quartier des Craux Nord pour une contenance de 8 ares 30 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 397 quartier des Craux Nord pour une contenance de 18 ares 30 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 747 quartier des Craux Nord pour une contenance de 51 ares 70 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 366 quartier des Craux Nord pour une contenance de 62 ares 50 centiares**

**Appartenant à Monsieur Georges MILLE.**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 748 quartier des Craux Nord pour une contenance de 43 ares 87 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 384 quartier des Craux Nord pour une contenance de 28 ares 55 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 990 quartier des Craux Nord pour une contenance de 6 ares 55 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 993 quartier des Craux Nord pour une contenance de 6 ares 75 centiares**

**Parcelle cadastrée Section CP Numéro 994 quartier des Craux Nord pour une contenance de 3 ares 40 centiares**

**Appartenant à Monsieur Claude PAOLAZZI. »**

## **II. ARTICLE 2 – CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

Le bien loué est donné à bail tel qu'il existe avec toutes ses 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 selon des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, la convention obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage et de la réglementation particulière aux baux ruraux environnementaux figurant aux articles L 411-27 et R 411-9-11-1 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.

Les clauses du bail devront être conformes au document de gestion du secteur protégé dans la mesure où les parcelles ou certaines d'entre elles se trouveraient dans l'une des zones visées à l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Il n'existe pas de document de gestion du secteur protégé.

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 ou de création de zones visées à l'article L 411-27, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

## **III. ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX**

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

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 22 janvier 2018, et est annexé.

## **IV. ARTICLE 4 - DUREE**

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

## **ARTICLE 5 – DROIT AU RENOUVELLEMENT DU PRENEUR**

Une fois arrivé à son terme, le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de **NEUF** ans, conformément aux articles L. 411-46 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

En l'absence d'accord contraire, les conditions du nouveau contrat seront identiques à celle de la location initiale. A défaut d'entente entre les intéressés, les droits et obligations de chacun sont fixés par le tribunal paritaire de baux ruraux.

Lors du renouvellement du bail, le preneur sera, le cas échéant, tenu d'accepter l'introduction dans le contrat d'une clause permettant au bailleur de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un ou plusieurs de ses descendants, majeurs ou mineurs émancipés.

Le bénéficiaire de l'opération doit satisfaire aux mêmes conditions que s'il s'agissait d'une reprise en fin de bail.

Congé doit être adressé au preneur au moins deux ans à l'avance dans les mêmes conditions de formes que si l'éviction intervenait à l'expiration du bail initial ou de l'un des baux renouvelés.

S'il entend ne pas profiter de son droit au renouvellement, le preneur devra, conformément à l'article L. 411-55 du Code rural et de la pêche maritime, notifier sa décision au propriétaire au moins 18 mois avant l'expiration du bail. Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire (Code rural. Art. R. 411-12). Etant précisé qu'en application des dispositions de l'article L. 411-68 du Code rural et de la pêche maritime, l'époux titulaire du bail ne peut renoncer au renouvellement sans le consentement exprès de son conjoint chaque fois que celui-ci participe de façon habituelle à l'exploitation du bien loué.

S'il entend s'opposer au renouvellement, le bailleur ne pourra exciper que des seuls cas prévus aux articles L. 411-46, L. 411-53 et L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi que du droit de reprise, comme il sera dit ci-après. Le congé devra alors être notifié au preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire dans les conditions et termes de l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime."

#### **ARTICLE 6 - REFUS DE RENOUVELLEMENT PAR LE BAILLEUR**

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il invoque le droit de reprise dans les conditions ci-après rappelées, ou s'il justifie :

- sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, de deux défauts de paiement de fermage 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 ;
- sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation des biens loués ;
- sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, du non respect par le preneur des clauses ci-après stipulées visant au respect par le preneur de pratiques culturelles mentionnées au deuxième alinéa de l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
- d'un changement de la destination agricole des biens loués, dans les conditions prévues par l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime
- d'une transmission du droit au présent bail ou d'un apport en société non conformes aux prescriptions légales rappelées ci-après ;
- si elle est de nature à porter préjudice au bailleur , de toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en cas de mise à disposition d'une société des biens loués, d'échange ou de location de parcelles ou d'assolement en commun.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier par acte extrajudiciaire au preneur, dix huit mois au moins avant l'expiration du bail, un congé conforme aux prescriptions de l'article L 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur peut également, si la superficie de la ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à la surface fixée en application de l'article L. 732-39 du Code rural et de la pêche maritime :

- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ;
- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge.

Dans ces deux cas, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance, reproduisant les termes du quatrième alinéa de l'article L.411-64 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint, ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail.

#### **V. ARTICLE 7 - REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Reprise en fin de bail

Le bailleur qui entend exercer le droit de reprise doit notifier par acte extrajudiciaire au preneur, dix huit mois au moins avant l'expiration du bail, un congé conforme aux prescriptions de l'article L 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

Le bailleur ne peut reprendre un partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur.

Le bailleur qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance

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.

## **VI. ARTICLE 8 - 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 des articles L 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ;
- aux dispositions du ou des documents de gestion de secteur protégé lorsqu'ils existent ;
- 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.

## **ARTICLE 9 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

*La conduite de culture ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique sera pratiquée.*

*Cette parcelle a bénéficié du label « Agriculture biologique » obtenu par l'ancien exploitant agricole. Cependant, l'avis de l'organisme certificateur sera nécessaire pour le maintien de ce label. Si l'avis est négatif, elle devra passer par 3 années de conversion.*

Eu égard à la qualité du bailleur et conformément aux dispositions de l'article R 411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime, les parties conviennent de pratiques respectueuses de l'environnement que le preneur s'engage à respecter.

Le preneur s'engage à exploiter le bien loué avec l'objectif de protéger la qualité des sols, de la ressource en eau et de la biodiversité et de préserver la qualité des paysages.

Pour cela, en tenant compte du type de sols, du climat et de la topographie des lieux, il prendra les moyens nécessaires à sa disposition, compatibles avec l'équilibre économique de l'activité réalisée sur le bien loué, pour mettre en œuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- Au maintien, voire à l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
- A la protection des ressources en eau superficielles et souterraines ;
- Au maintien, voire à l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) par l'entretien ou la création d'infrastructures agroécologiques et assurer un maillage autour des parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion ;
- A la reconquête des espaces agricoles en friche.

Les clauses sont établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

## **Détail des clauses environnementales**

- Le preneur s'engage à la conduite des productions agricoles suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (REGLEMENT (CE) n°834/2007 DU CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE), demeuré ci-annexé après mention. (ANNEXE)

- Le preneur s'engage à adhérer à la marque Les Jardins du Pays d'Aubagne.
- Le preneur s'engage à maintenir ouverts les milieux menacés par l'embroussaillage.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de fertilisant non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique, et à un apport raisonné de fertilisants organiques : privilégier la restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires ou le fumier, des matières exogènes (compost, bois raméal fragmenté, ...); l'objectif étant le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de produit phytosanitaire non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et à avoir un usage raisonné des produits phytosanitaires homologués.
- Le preneur s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (ver de terre, micro-organisme). Les travaux seront réalisés dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction.

Les parties conviennent que la vérification des pratiques agronomiques mises en œuvre pour le respect des clauses ci-dessus résultera de la certification Agriculture Biologique ou Nature et Progrès ou Déméter, obtenue par le preneur dans le délai de 36 mois à compter de la date d'effet du présent bail.

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

#### **VII. 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.

#### **VIII. 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.

#### **IX. 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.

Le **PRENEUR** pourra néanmoins exercer une activité de vente directe à la ferme et participer à des activités pédagogiques ou d'insertion dans le cadre d'actes hospitaliers.

En particulier, les parcelles objet du présent bail sont destinées à la culture de **maraichage** sauf à tenir compte des précisions apportées ci-après au 7° et 8°.

##### *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.

**X. 4°) Affichage**

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

**XI. 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...
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

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

**XII. 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.

**XIII. 7°) Culture des terres**

Le **PRENEUR** cultivera les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de cultures éprouvées les parcelles suivantes : Cadastré section CP numéro 745.

Il sera tenu de diversifier l'assolement dans les conditions et modalités suivantes : agriculture biologique.

Il devra respecter le cahier des charges de l'agriculture biologique imposé par le type de culture concerné, ou les autres cahiers de charges demeter.

**XIV. 8°) Irrigation, fertilisation, amendement, brûlage, couverture**

XV. En ce qui concerne l'irrigation, le drainage et toutes formes d'assainissement, il est convenu que le preneur ait recours notamment à l'asa en fonction des cultures et de sa nécessité.

Le **PRENEUR** effectuera les activités permises 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.

**9°) Cas fortuits**

Il est convenu que le **PRENEUR** supportera tous cas fortuits, prévus ou imprévus.

**XVI. 10°) 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.

**XVII. 11°) Contrôle des pratiques culturelles**

Le **BAILLEUR** aura la faculté de mandater à ses frais, chaque année, un expert foncier agricole à l'effet de contrôler les pratiques culturelles du **PRENEUR**, ainsi que les techniques de travail du sol. A cet effet, il devra prévenir le **PRENEUR** au moins quinze jours à l'avance de la venue de l'expert. En toute hypothèse la visite de l'expert devra s'effectuer en la présence permanente du **PRENEUR**. Le **BAILLEUR** transmettra une copie du rapport au **PRENEUR** dans les huit jours de sa réception.

### **12°) 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.

### **13°) Le PRENEUR s'engage à adhérer à la marque Les Jardins du Pays d'Aubagne**

## **XVIII. ARTICLE 10 - TRANSMISSION DU BAIL.**

### **XIX. 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.

### **XX. 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.

### **XXI. 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 signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

### **XXII. 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.

### **XXIII. 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.

### **XXIV. 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 disposition 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.

## **XXV. ARTICLE 11 - 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.

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.

## **XXVI. ARTICLE 12 - 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.

### 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° Le non-respect des dispositions du document de gestion du secteur protégé s'il existe.

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.

#### **XXVII. ARTICLE 13 - 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 culturale.

#### **XXVIII. ARTICLE 14 - FERMAGE**

En application des dispositions de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) par an / hectare, soit 708.78 euros (sept cent huit euros et soixante-dix huit centimes) par an pour la parcelle objets des présentes.

Les minimas arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas dans le cadre de ce type de bail.

Ce fermage sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail 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 .

Le **PRENEUR** s'oblige à payer ce fermage au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoirs, en le de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu le .

Le paiement des fermages s'effectuera .

Les parties précisent que le montant du fermage tient compte des charges supplémentaires incombant au **PRENEUR** et découlant des clauses environnementales contenues dans ce bail.

Le loyer fixé ci-dessus restera applicable à 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. »

## **ARTICLE 15 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS**

### **1°) Investissements 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 quantité 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.

## **XXIX. ARTICLE 16 - 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 lieu et place, 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.

## **XXX. ARTICLE 17 - 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.

## **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.

## **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.

## **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.

## **XXXI. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **XXXII. 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 relatés 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 :

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.

### **XXXIII. 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, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **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 seize 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.