



## CONTRAT DE BAIL A FERME (Code Rural – articles L411-1 à 415-12 et R 411-1 à R417-3)

### ENTRE-LES SOUSSIGNES :

**Le Syndicat Mixte Plaines Monts d'Or**, siège Mairie de Limonest, 225 avenue du Général de Gaulle, 69760 LIMONEST représenté par sa Présidente Béatrice DELORME, habilitée par délibération en date du 07 octobre 2020, agissant en qualité de propriétaire,

Ci -après désigné « **Les Bailleurs** »,

ET

Les associés du GAEC Le Boule d'Or,

A savoir :

Monsieur Félix MARTIN, 196, Impasse de la Métairie 69250 Curis au Mont d'Or

Monsieur Joseph MARTIN, 196, Impasse de la Métairie 69250 Curis au Mont d'Or

Monsieur Thibaut HERRMANN, 37, Rue Chambre du Roy, 69380 Chasselay

Ci-après désigné « **Le Preneur** »,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### **Article 1 : Objet**

Le Bailleur donne aux Preneurs, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés.

Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département du Rhône qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

### **Article 2. Désignation cadastrale**

Le Bailleur donne à bail à ferme aux Preneurs les immeubles à usage agricole pour un total de **2 ha 91 a 96 ca** qui figurent au cadastre.

Les parcelles sont présentées comme suit par le bailleur :

- **LES PARCELLES DE CULTURE :**

Commune	Section cadastrale	Surface en m2	Nature
Curis-au-Mont-d'Or	AA 15	9025	CULTURE
Curis -au-Mont-d'Or	AA 39	1617	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 41	322	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 43	1843	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 44	9859	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 45	162	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 46	453	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 47	3613	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AA 48	469	CULTURE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 136	54	CULTURE

Soit une contenance totale de 2 ha 74 a 17 ca, sans les bâtiments. Les Preneurs déclarent connaître ces limites et l'étendue des biens loués. Un plan des parcelles louées est annexé aux présentes.

- **LES PARCELLES BATIES ET AUTRE :**

Commune	Section cadastrale	Surface en m2	Nature
Curis-au-Mont-d'Or	AB 126	283	BATIMENT AGRICOLE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 127	35	AUTRE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 129	314	AUTRE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 131	139	AUTRE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 132	497	AUTRE
Curis-au-Mont-d'Or	AB 133	511	AUTRE

Soit une contenance totale de 17a79ca. Les Preneurs déclarent connaître ces limites et l'étendue des biens loués. Un plan des parcelles louées est annexé aux présentes.

**L'étage du bâtiment a exclusivement fonction de bureau et non de logement ou hébergement. Tout détournement de la vocation de cet espace pourra engager la responsabilité des preneurs.**

**Article 3 : État des lieux (L411-4 du CRPM)**

Un état des lieux constatant l'état des biens loués sera établi contradictoirement i. **Il sera annexé au présent contrat.**

Les parties déclarent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement avant le : 31/12/2021.

## **Article 4 – PRATIQUES CULTURALES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT**

### **4.1 Préoccupations environnementales**

Le Bailleur entend insérer dans le présent bail des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement telles que définies par les articles L 411-27 et R 411-9-11 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ce qui est accepté par le preneur.

Les parties, et spécialement le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article R411-9-11-3 du Code rural et de la pêche maritime, déclarent que les pratiques ci-après, répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation des biens présentement donnés à bail.

### **4.2 Pratiques imposées**

Les parties conviennent que les pratiques à suivre seront les suivantes :

1° Le Preneur s'oblige à :

#### **-la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique**

##### **Objectifs :**

Avoir des productions les plus naturelles possible - limiter la pollution du sol et de la ressource en eau. Les cahiers des charges attenants renvoient aux normes des différentes certifications de l'agriculture biologique. Ce mode de production est souvent préconisé en présence de zones de protection de captage d'eau.

#### **-la gestion adaptée des boisements présents**

Les travaux de gestion du boisement doivent être en accord avec le classement de la zone (Espace Végétalisé à mettre en Valeur par exemple) et dans le respect du cycle de l'arbre, et de la biodiversité présente. Ainsi les coupes de sécurité nécessaires seront réalisées durant les périodes hivernales.

#### **-la gestion du bief du Thou**

Les preneurs prendront en charge la gestion du lit du bief sur l'emprise des parcelles présentes dans ce bail. Les travaux de gestion devront respecter la biodiversité présente, notamment pour les périodes d'intervention.

2° Le Bailleur déclare que sur les parcelles cadastrées section AA41/AA43/AA45/AA46/AA47/AA48/ sont présents des boisements.

Et que les parcelles cadastrées section AA15/AA40/AA44/AB133/AB135 sont traversées par le bief du Thou.

Ces éléments remarquables sont identifiés par les parties directement entre elles et doivent faire l'objet d'une gestion adaptée.

## **Article 5 – RESPECT DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

Le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article R411-9-11-4 du Code rural et de la pêche maritime, aura annuellement la faculté de contrôler, ou faire contrôler par tout expert mandaté par ses soins, le respect par le preneur des pratiques culturelles ci-dessus stipulées. A cet effet, le bailleur devra prévenir le preneur au moins quinze jours à l'avance, de sa venue et transmettre au preneur une copie du rapport établi par ses soins ou par l'expert désigné. En cas de recours à un expert, les frais afférents seront à la charge exclusive du Bailleur qui accepte.

## **Article 6 : Durée**

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01/01/2021 pour se terminer le 1<sup>er</sup> janvier 2030.

## **Article 7 : Renouvellement du bail. Reprise.**

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Le bailleur étant une collectivité territoriale, les dispositions de l'article L 415-11 du Code rural trouvent à s'appliquer :

- le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité aura fait connaître dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général ;
- en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur ;
- Le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

## **Article 8 : Transmission du bail**

### **- Cession. Sous-location**

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

### **- Mise à disposition**

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

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L323-14 du CRPM).

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

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)

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

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

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

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

**Article 9 : Prix du fermage**

Montant du fermage

En application de l'article L 411-11 du Code Rural et des arrêtés préfectoraux en vigueur, notamment de l'arrêté n° 20211116-005 du 16/11/2021, le fermage est fixé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur à la somme de :

Le fermage pour les biens non bâtis s'élève à 347,46 euros

Le fermage pour les biens bâtis et autres s'élève à 1 126,54 euros

Soit un total de 1 474,00 euros.

Modalités de paiement

Ce montant est payable à terme échu le 31 décembre de chaque année au bailleur ou à son représentant.

Le paiement des fermages s'effectuera par un appel du Trésor public et le règlement s'effectuera directement auprès du Trésor Public.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice d'évolution s'appliquera dès la seconde échéance payable.

## **Article 10 : Charges et conditions**

### **10.1. Jouissance et exploitation**

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

Le Preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

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

Les arbres morts ou qui viendraient à périr au cours du bail resteront la propriété du bailleur, qui les fera arracher et enlever à ses frais.

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

### **10.2. Améliorations foncières.**

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail (L 411-29 du CRPM).

Les travaux d'amélioration non prévus par une clause du présent bail ne pourront être exécutés qu'en respectant l'une des procédures prévues par l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime. Le preneur 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.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du CRPM).

### **10.3. Réparations**

Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les

réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

#### **10.4. Assurances**

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

Le Preneur doit s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

#### **10.5. Taxes et impôts**

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués.

Les impôts fonciers seront acquittés par le bailleur. Le preneur lui remboursera 1/5ème de ces impôts, sous réserve des dispositions de l'article L 415-3 du Code rural et la moitié de la taxe pour frais de Chambre d'Agriculture afférente aux biens loués.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM).

Les parties conviennent de rappeler ici que, conformément aux dispositions de l'article 13-IV de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 B bis du code général des impôts, doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

A cet effet lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliés par 1,25.

Le Preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

#### **10.6. Prestations sociales agricoles**

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

#### **10.7. Chasse**

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur a le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

## **10.8. Droit de visite**

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds après en avoir informé le Preneur 48h avant par téléphone.

### **Article 11 : Restitution des lieux**

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

### **Article 12 : Indemnité de sortie**

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L 411-72 du CRPM).

### **Article 13 : Contrôle des structures**

En application de l'article L 331-6 du Code rural, le preneur déclare qu'il n'exploite pas d'autres parcelles.

*Cas 1 : Les parties déclarent avoir parfaitement connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures instituée par les articles L. 331-1 et suivants du Code Rural et le preneur indique que la présente opération n'est pas soumise au contrôle des structures.*

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il n'est pas soumis au contrôle des structures

### **Article 14- Conclusion des contrats**

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi, conformément à l'article 1112 du code civil.



Elles déclarent également avoir respecté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, aux termes desquelles celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Il est ici rappelé qu'outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du même code.

**Article 15 – Enregistrement TVA.**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement volontaire du présent bail.

Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

Fait en deux exemplaires,

A....., le.....

Le Bailleur,

Le Preneur,

# ANNEXE

Les parcelles appartenant au SMPMO.



Rapport - Internet Explorer  
[https://portailpccs.grandlyon.fr/gly/cgii/DanaInfo-.agfqyqj/fnjzox.22Pw9.SSL+rapport.exe?Parcelle%20cadastrale%3ASIG\\_MESURE.CAD\\_CADASTRE.GNTCADPARCPROP](https://portailpccs.grandlyon.fr/gly/cgii/DanaInfo-.agfqyqj/fnjzox.22Pw9.SSL+rapport.exe?Parcelle%20cadastrale%3ASIG_MESURE.CAD_CADASTRE.GNTCADPARCPROP)  
 Session 03:24:01

Parcelle cadastrale					
IDENT PARCELLE	NUMERO	SURFACE DGI	NATURE INDICATIVE PROPRIETAIRE	NOM	ADRESSE
69071AA15	15	9025	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA39	39	1617	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA41	41	322	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA43	43	1843	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA44	44	9859	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA45	45	162	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA46	46	453	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA47	47	3613	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AA48	48	469	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB126	126	283	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB127	127	35	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB129	129	314	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB131	131	139	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB132	132	497	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB133	133	511	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST
69071AB136	136	54	Personne morale non remarquable	SYNDICAT MIXTE PLAINES MONTS D'OR	225 AV GENERAL DE GAULLE 69760 LIMONEST

**!** Attention ! Seul le premier propriétaire est indiqué !