

# Bail à ferme

---

entre

**Commune d'Aubagne (bailleresse)**

**Et**

**Mr Enis GHARBI**

**(preneur)**

# BAIL A FERME

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

### D'UNE PART,

#### **Commune d'Aubagne**

Sise Hôtel de ville, 7, Boulevard Jean Jaurès, 13400 AUBAGNE

Identifiée au SIREN sous le numéro 211 300 439

Représentée par son **Maire** en exercice, **Monsieur Gérard GAZAY** dûment habilité par la délibération n°XX-20112023 du 20 novembre 2023

Ci-après dénommée « le bailleur »

### ET D'AUTRE PART,

#### **Monsieur Enis GHARBI**

Célibataire,

Exploitant agricole

Né le 11/11/1986

Nationalité : Française

Domiciliée : 40, boulevard Boyer 13003 MARSEILLE

Ci-après dénommé « le preneur »

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne à bail à ferme à clauses environnementales, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées par les stipulations du présent acte et en particulier par les clauses environnementales contenues à l'article 9 TER ci-après, au preneur, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, 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, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux dispositions du contrat-type départemental dans la mesure où elles ne sont pas expressément contredites par les présentes,
- aux arrêtés préfectoraux relatifs au bail à ferme en vigueur dans le département des **BOUCHES-DU-RHONE**,
- aux usages locaux applicables dans le département des **BOUCHES-DU-RHONE**, 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.

### **EXPOSE PREALABLE**

Le Bailleur déclare qu'il est une personne morale de droit public. Par suite et conformément aux dispositions de l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime, en raison de sa qualité, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et insérer dans le présent bail des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément.

En tant que de besoin, le Bailleur déclare que les présentes clauses particulières sont déterminantes de son consentement. Les Parties déclarent que dans leur intention commune, le présent exposé préalable n'a qu'un caractère explicatif et non limitatif.

Ceci exposé, il est passé à la convention objet du présent acte.

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESIGNATION**

Il est entendu entre les parties que le présent bail porte sur :

**Diverses parcelles** telles qu'elles figurent au cadastre de la commune ' d'Aubagne – Département des Bouches-du-Rhône :

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Surface louée
Camp de Lambert	DE	240	50a90ca	8a73ca
Camp de Lambert	DE	241	1ha 40a 40ca	1ha 26a70ca
<b>Total</b>				<b>1ha35a44ca</b>

Soit une contenance totale sur la commune d'Aubagne de 1 hectare 35 ares et 44

centiares, telles que lesdites parcelles de terre, ci-après dénommées « les biens loués », existent, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des preneurs.

Les parcelles ci-dessus sont louées telles qu'elles existent à l'exception des parcelles DE 238, 240 et 241. Ces dernières ne sont louées qu'en partie.

Voir le plan annexé au bail pour la situation des parcelles louées.

## **ARTICLE 2 - DESTINATION DES BIENS LOUES**

Les biens ci-dessus désignés sont destinés aux cultures suivantes : **polyculture**.

## **ARTICLE 3 - ÉTAT 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 sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des biens loués.

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.

## **ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives et entières qui ont commencé à courir à compter du **01/12/2023** pour finir à pareille époque de l'année **2032**, étant entendu que ce terme doit laisser la possibilité au preneur de rentrer les récoltes des cultures en cours.

## **ARTICLE 5 - DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR**

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime, notamment par :

- l'article L. 411-60, à la condition d'avoir un objet agricole, sur les biens qui lui ont été apportés en propriété ou en jouissance neuf ans au moins avant la date du congé (ces conditions n'étant pas exigées du bailleur lorsqu'il s'agit d'un GAEC ou d'une société constituée entre conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclus), en vue de faire exploiter lesdits biens, dans les conditions prévues par les articles L. 411-59 et L. 411-63, par un ou plusieurs membres de la société bailleur, détenant les parts de ladite société (sauf GAEC ou société de famille) depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les auront acquises à titre onéreux ;

- 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 ;
- l'article L. 415-11 alinéa 1, pour d'utiliser le bien loué, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

La reprise pourra être totale.

Elle pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur. Le preneur aura alors la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

## **ARTICLE 6 - RENOUELEMENT DU BAIL**

Il est expressément convenu entre les parties, et ce malgré les dispositions de l'article L411-46 du code rural et de la pêche maritime, que le bail ne sera pas reconduit de manière tacite à son échéance.

Toute nouvelle mise à disposition fera l'objet d'une nouvelle convention.

## **ARTICLE 7 - RESILIATION**

### **7.1 - A la demande du preneur**

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un d'eux en cas de copreneurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, est frappé d'une incapacité au travail grave d'une durée supérieure à 2 ans ;
- 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 ;
- en cas de refus d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles applicable.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6<sup>e</sup> alinéa du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article [L. 411-33](#), alinéas 7 et 8 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de destruction par cas fortuit et de non-remplacement d'un bien compris dans le bail, compromettant l'équilibre économique de l'exploitation du preneur, conformément à l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime ;

- au cas où, après un aménagement foncier agricole et forestier, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le preneur n'entendrait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption urbain, ou du droit de préemption sur les espaces naturels sensibles, le preneur entendrait quitter les lieux, conformément aux articles L. 213-10, alinéa 3 et L. 142-7 du code de l'urbanisme ;
- si, par suite d'une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

## **7.2 - A la demande du bailleur**

De son côté, le bailleur pourra, conformément à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 551, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur ;

Le bailleur pourra également demander la résiliation du bail :

- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux obligations dont le preneur est tenu en vertu des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

Enfin, conformément à l'article L. 415-11 alinéa 3, le bailleur pourra à tout moment résilier le bail 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.

### **7.3 - Résiliation de plein droit**

Conformément à l'article L. 411-30, I, du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

## **ARTICLE 8 - TRANSMISSION DU BAIL**

### **8.1 - Cession du bail**

Toute cession du présent bail est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article [L. 411-35](#), alinéa 1<sup>er</sup>, du code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation, ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, sous condition d'obtenir l'autorisation préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux. La cession de bail produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article [1216](#) du code civil.

### **8.2- Association au bail**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article [L. 411-35](#), alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité du preneur, participant à l'exploitation, ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. L'association au bail produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article [1216](#) du code civil.

### **8.3- Apport à une société**

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article [L. 411-38](#) du code rural et de la pêche maritime. L'apport en société produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'il lui aura été notifié ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article [1216](#) du code civil.

### **8.4- Sous-location**

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur ou, à défaut, le tribunal paritaire des baux ruraux, pourront, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 5, du code rural et de la pêche maritime, autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le preneur et le bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux.

### **8.5- Mise à disposition**

En vertu de l'article L. 411-37, I du code rural et de la pêche maritime, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, et dont le capital est détenu majoritairement par des personnes physiques, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception. Il devra en outre, dans les mêmes formes et délai, avertir le bailleur de la fin de cette mise à disposition, ou de tout changement concernant les informations qu'il aura fournies initialement à celui-ci lors de cette mise à disposition.

D'autre part, en application de l'article L. 411-37, II du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra, avec l'accord préalable du bailleur, mettre tout ou partie du bien loué à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole et dont il sera membre, pour une durée qui ne pourra excéder celle pendant laquelle il restera titulaire du bail. La demande d'accord préalable devra être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition. Si le bailleur ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord sera réputé acquis. Le preneur informera le bailleur du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la personne morale, et de tout changement intervenu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutifs au changement de situation.

Dans les deux cas, le preneur, qui restera seul titulaire du bail devra, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Les droits du bailleur ne seront pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Enfin, et en application de l'article [L. 323-14](#) du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra faire exploiter les biens objet des présentes par un groupement agricole d'exploitation en commun auquel il aura adhéré, à charge d'en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le preneur restera seul titulaire du bail, et les droits du bailleur ne seront pas modifiés. Toutefois, le groupement sera tenu solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

### **8.6- Échange de jouissance**

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

### **8.7- Assolement en commun**

Le preneur, exerçant soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il aura mis les biens loués, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, pourront procéder à un assolement en commun, dans le cadre d'une société en participation, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime.

Au moins deux mois avant la mise à disposition, le preneur ou la société informeront le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux de son éventuelle opposition, faute de quoi il sera réputé avoir accepté l'assolement en commun.

L'avis devra mentionner le nom de la société, et les biens mis à disposition, et comprendre les statuts de la société. Le preneur avisera le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre à disposition les biens loués, ainsi que de tout changement intervenu dans



les éléments ci-dessus mentionnés.

Le preneur, qui restera seul titulaire du bail, devra à peine de résiliation continuer à se consacrer effectivement à l'exploitation du bien loué mis à disposition.

### **8.8 - Décès du preneur**

Conformément à l'article [L.411-34](#) du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continuera indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Si le preneur ne laisse aucune des personnes visées ci-dessus remplissant la condition d'exploitation, le bail sera transmis à ses héritiers selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra toutefois s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès aura été porté à sa connaissance. La résiliation prendra effet dans les conditions prévues par l'article [L.411-34](#) du code rural et de la pêche maritime.

## **ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent, respectivement entre eux, à exécuter et accomplir.

### **9.1 - Jouissance**

Le preneur jouira des biens loués en agriculteur soigneux, soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le preneur procédera aux amendements, épandages et traitements dans les conditions prévues à l'article 9 TER - Charges et conditions particulières, Pratiques culturales respectueuses de l'environnement ci-après.

### **9.2 - Empiètements, 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 et dommages-intérêts.

### **9.3 - Destination des lieux**

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur la production ci-dessus précisée.

#### **9.3.1 - Diversification des activités**

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, que la mise en valeur des biens soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des aménagements ou

autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés selon le cas, conformément aux dispositions du paragraphe « Travaux et améliorations par le preneur » ci-après. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues ci-dessus.

### **9.3.2 - Retournement des terres, pratiques culturales**

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux 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.

### **9.3.3 - Contrat de retrait des terres arables, aide agroenvironnementale, aide au boisement**

Dans l'hypothèse où le preneur conclurait un contrat de retrait des terres arables, ou solliciterait une aide agroenvironnementale ou une aide au boisement des terres agricoles, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur. Il devra aussi l'en aviser, notamment lors de son départ.

Les obligations contractuelles du preneur ne seront pas modifiées, sauf disposition légale ou réglementaire contraire, et aucune modification du fermage ne pourra être demandée par le preneur.

## **9.4 - Affichage sur les biens loués**

Le preneur s'engage à ne pas autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée, à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

## **9.5 - Travaux et améliorations par le preneur**

### **9.5.1 - Pouvoir d'entreprendre des travaux**

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.

### **9.5.2 - Droits du preneur sur les travaux**

De convention expresse, les améliorations effectuées par le preneur sur les biens loués pendant le cours du bail, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements, jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements successifs, quelle qu'en soit la cause.

## **9.6 - Majoration du fermage pour investissements**

### **9.6.1 - Investissements réalisés par le bailleur en cours de bail**

#### 1° En cas d'investissements volontaires

Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur, des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales, le prix du bail en cours sera soit majoré, soit augmenté d'une rente en espèces, la majoration ou la rente étant égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R. 411-8 du code rural et de la pêche maritime.

#### 2° En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public

Conformément à l'article R. 411-9 du code rural et de la pêche maritime, si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une personne morale de droit public, 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 des baux ruraux, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur.

### **9.6.2 - 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.

## **9.7 - Travaux imposés par l'autorité administrative**

Le preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L. 411-73, I, 2° du code rural et de la pêche maritime, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge. Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser, si le bailleur ne respecte pas ses engagements.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément aux dispositions de l'article L. 411-71, 1° du code rural et de la pêche maritime, sauf accord écrit et préalable des parties.

## **9.8 - Assurances**

### **9.8.1 - Assurance incendie**

L'assurance contre l'incendie sera à la charge du bailleur, en application de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime.

### **9.8.2 – Autres assurances**

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

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre le recours des voisins et les risques locatifs,
- son mobilier, son matériel de culture, son cheptel, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués (responsabilité civile),
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

Il fera son affaire des risques climatiques dont la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables pour la gestion du Fonds national de gestion des risques en agriculture qui pourraient affecter ses biens et notamment la récolte.

### **9.8.3 - Obligation pour le bailleur de réinvestir l'indemnité d'assurance**

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur peut être tenu de remplacer ce bien, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

## **9.9 - Impôts et taxes**

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du code rural et de la pêche maritime, soit un cinquième de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail, et la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture.

Toutefois, au jour de la signature du présent acte et depuis 2006, il existe une exonération de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties qui doit bénéficier au preneur conformément à l'article 1394B bis du CGI et à l'article L.415-3 du Code Rural. Lorsque le bailleur demande le remboursement de la taxe foncière, il doit tenir compte de cet allègement de 20%.

Conformément au bail type départemental, le preneur prendra également à sa charge la partie des taxes et autres dépenses portant sur l'arrosage et l'assèchement correspondant à l'entretien des ouvrages et à la consommation d'eau éventuelle. Dans le cas où une distinction nette ne pourrait être faite amiablement, la répartition de ces taxes entre les

parties serait fixée forfaitairement par le Tribunal Paritaire compétent.  
Conformément à l'article L 411-12, sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

### **9.10 - Cours, chemins privés**

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés compris dans les biens loués.

### **9.11 - Culture des terres**

Le preneur exploitera les terres louées en temps et saison convenables, et conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais dans les conditions fixées ci-après au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement » et à l'article 9 TER – « Charges et conditions particulières, Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement ».

### **9.12- Prairies**

Le preneur en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais dans les conditions fixées ci-après au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement » et à l'article 9 TER – « Charges et conditions particulières, Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement ».

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.

### **9.13 - Épandage, 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. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de fertilisation excessive. Il respectera les conditions de l'article 9 TER – « Charges et conditions particulières, Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement ».

Le preneur veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol.

### **9.14 - Talus, fossés, haies, clôtures**

Il maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du bailleur.

Conformément à l'article L. 411-28, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, le preneur notifiera son projet au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaudra accord de ce dernier.

## **9.15 - Cas fortuits**

### **9.15.1- Cas fortuits affectant la récolte**

Au cas où la totalité ou la moitié au moins de la récolte serait enlevée par cas fortuit ordinaire ou extraordinaire, le preneur pourra demander une remise du fermage, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes, en application de l'article 1769 du code civil.

### **9.15.2- Cas fortuits affectant les biens loués**

En cas de destruction totale des biens loués par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit, ainsi qu'il a été dit.

En application de l'article L. 411-30, II du code rural et de la pêche maritime, si un bien compris dans le bail est détruit totalement ou partiellement par cas fortuit, et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur peut être tenu de remplacer le bien détruit, dans les conditions prévues ci-dessus au paragraphe « Grosses réparations, reconstruction ».

## **9.16 - Chasse**

### **9.16.1- 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.

### **9.16.2 - Droit de chasser**

Le preneur aura, conformément à l'article L. 415-7 du code rural et de la pêche maritime, le droit personnel de chasser sur la ferme louée, sans pouvoir donner l'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille, d'exercer ce droit en ses lieu et place. S'il

n'entend pas user de ce droit, il en avisera le bailleur, conformément à l'article D. 415-2 du code rural et de la pêche maritime. S'il en use, il devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires, notamment celles figurant aux articles D. 415-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

### **9.17 – Engagement agroenvironnemental**

Le preneur s'engage, pour le cas où il souscrirait un engagement agroenvironnemental, à adresser au bailleur une lettre d'information sur le contenu de celui-ci.

### **9.18 - Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie**

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.

S'il a apporté durant le bail des améliorations aux biens loués, le preneur aura droit, en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, et quelle que soit la cause de la fin du bail, à une indemnité due par le bailleur, et calculée conformément à l'article L. 411-71 dudit code.

Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux articles 1777 et 1778 du code civil, et aux usages locaux en la matière.

## **ARTICLE 9 BIS - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### **9 bis.1 – Aménagement, construction ou plantation nouvelle**

Tous les aménagements, constructions ou plantations nouvelles devront être autorisés par écrit et préalablement par le bailleur. La demande d'autorisation par le preneur devra préciser les aménagements, constructions ou plantations qui sont envisagés et leur situation sur les parcelles.

Le preneur s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises.

La déclaration d'aménagement, de construction ou de plantation nouvelle sera faite par le preneur, sous sa responsabilité, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### **9 bis.2 - Accession**

Conformément aux dispositions des articles 551 du code civil et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime et à l'arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 23 novembre 2017, le bailleur accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement

effectuées sur le bien loué au moment du renouvellement du bail.

### **9 bis.3 - Accès à la conduite d'irrigation et aux parcelles**

Le preneur doit laisser les accès à tous les preneurs des autres lots du camp de Lambert loués par la commune, pour le passage des engins destinés à l'exploitation agricole et pour l'entretien du réseau d'irrigation enterré.

### **ARTICLE 9 TER - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES, PRATIQUES CULTURALES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties rappellent que le bailleur est une personne morale de droit public, à savoir une commune. Par suite, en application de l'article [L.411-27](#), alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime, les parties conviennent d'inclure dans le présent bail la clause suivante :

- Le preneur s'engage à conduire les cultures et les élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. (article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime) et dont il déclare avoir parfaite connaissance. Il dispense le rédacteur d'en faire plus ample mention aux présentes.

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 toute personne mandatée 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 une semaine à l'avance, de sa venue et transmettre au preneur une copie du rapport établi par ses soins ou par l'expert désigné.

Encas de recours à un expert, les frais afférents seront à la charge exclusive du Bailleur qui l'accepte.

### **ARTICLE 10 - FERMAGE**

En application de l'article L.411-11 du Code Rural et de l'arrêté de M. le Préfet du département des **Bouches du Rhône**, en date du 18 novembre 2022, **et en référence à la région naturelle agricole Coteaux de Provence** le fermage est fixé de la manière suivante,

Le fermage des terres est fixé à la somme de 180,00 euros par an et par hectare. Il est toutefois consenti à :

- une minoration de 10% liée à la présence d'une clause environnementale,
- une minoration de 5% liée au passage d'une conduite d'alimentation en eau située entre la parcelle DE237 et DE241 entraînant des contraintes de culture de part et d'autre de la conduite

le fermage est donc ramené à **153 euros par hectare et par an, soit un fermage total de 207,22 €/an.**

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.



**L'indice de référence sera celui connu pour 2022, soit 110.26.**

Le paiement des fermages s'effectuera le 31 octobre de chaque année par virement auprès du Trésor Public de Marignane. Le service Finances transmettra un RIB du Trésor Public au preneur afin qu'il puisse effectuer les virements

### **ARTICLE 11 - PRIVILEGE**

Le bailleur exercera le privilège de l'article 2332 du code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au preneur, pour le paiement de tous les fermages dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

### **ARTICLE 12 - DECLARATIONS - INFORMATIONS**

#### **12.1 - Contrôle des structures**

##### **12.1.1 - Biens exploités par le preneur**

En application de l'article [L.331-6](#) du code rural et de la pêche maritime, le preneur déclare qu'en dehors des biens faisant l'objet du présent bail, il n'exploite pas de terres.

##### **12.1.2 - Contrôle administratif de l'opération**

En application de l'article [L. 331-6](#) du code rural et de la pêche maritime, le preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour se mettre en conformité avec le contrôle des structures et à en justifier auprès du bailleur sur simple demande.

#### **12.2 - Prévention des risques naturels et technologiques et zonage sismique**

En application de l'article [L. 125-5](#) du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ni dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

#### **12.3 - Contraintes environnementales**

Le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte agroenvironnementale.

### **ARTICLE 13 - DEVOIR D'INFORMATION**

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 14 - FORMALITES - FISCALITE**

##### **14.1 - Enregistrement**

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

##### **14.2 - Fiscalité**

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

#### **ARTICLE 15 - DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur, en son siège ci-dessus indiqué ;
- le preneur, au siège des biens faisant l'objet des présentes.

#### **ARTICLE 16 - FRAIS**

Tous les frais résultant du présent bail seront à la charge du bailleur, qui s'y oblige.

Fait à ..... le ..... en 3 exemplaires originaux

**Le bailleur**  
**Commune d'Aubagne Représentée**  
**par son maire Gérard GAZAY**

**Le preneur**  
**Monsieur Enis**  
**GHARBI**

Enregistrement

Périmètre des parcelles louées par Mr Enis Gharbi en rouge sur le plan

