

# BAIL A FERME

Le bailleur :  
Société : GFA de Pierrefitte SIRET : 878 916 873  
Siège social : Pierrefitte 31800 SAINT MARCET  
et

Le preneur :  
Monsieur : CROSNIER Pierre  
né le 27/12/1961 : à Rennes  
demeurant : 35 port saint Sauveur 31000 TOULOUSE

Il a été convenu et arrêté :

## Article 1 : Objet.

Le bailleur donne au preneur, 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 de la Haute Garonne 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 au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

- INSEE 31502, section WD, feuille 1, parcelle 1 : 0ha52
- INSEE 31502, section WD, feuille 1, parcelle 18 : une bande 10m en bordure du ruisseau, côté est, sur 70m soit 0ha07
- INSEE 31502, section WD65, feuille 1, parcelle 65 : 2ha7

Soit une contenance totale de 3ha29, avec toutes leurs dépendances. Le preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués mais sans garantie de la contenance indiquée.

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

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres, ainsi que leur degré d'entretien et leur conformité aux clauses environnementales en vigueur dans le cadre de référence du GFA, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre à la gérance contre remise de reçu de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de un mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé. A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.

## Article 4 : Durée.

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 25 février 2020 pour se terminer le 25 février 2029. (L 411.5 du CRPM).

J.B. *PC*  
44

#### Article 5 : 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.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Le bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM). A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Le preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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 prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

#### Article 6. 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 ou remise en main propre à la gérance contre remise de reçu 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 (L 323-14 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 co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

#### Article 7 : Prix du fermage.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation : à la somme annuelle de (164€22) par hectare, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail, annuellement.

#### Article 8 : Charges et conditions.

##### 8.1. Jouissance et exploitation

JB RC 2/4

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

#### 8.2. 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 culturels non prévus au bail (L 411-29 du CRPM). Le preneur informera le bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire. 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).

#### 8.3. Travaux et aménagements :

Le preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du bailleur.

#### 8.4. 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.

#### 8.5. Assurances

En application de l'article L415-3 du CRPM, le bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie. Le preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

Le preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes. Dans le cas où un bien inclus dans un bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L 411-30 du CRPM.

#### 8.6. Taxes et impôts :

Le preneur remboursera au bailleur 50% du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués. A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L 415-3 du CRPM).

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

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des

J.B. PC 3/4

travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

8.7. Prestations sociales agricoles :

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

8.8. 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).

8.9. Droit de passage

Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le preneur. Ils se réservent un droit de passage, en temps et saisons convenables, après en avoir informé le preneur. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

8.10. Bois de chauffage :

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le preneur l'utilisera pour son chauffage le bois désigné par le bailleur.

8.11. Dispositions particulières et réserves :

Dans le cadre du maintien des pratiques, le preneur s'engage à respecter les clauses environnementales suivantes :

Clause 1 : limitation des apports en fertilisants selon le cahier des charges de l'AB.

Clause 2 : limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires selon le cahier des charges de l'AB.

Article 9 : 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 organiques qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

Article 10 : 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 11 : Contrôle des structures.

Le preneur déclare qu'il exploite à ce jour 5ha76.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur : il est soumis au contrôle des structures.

Fait à Pierrefitte, le 28 avril 2020

Le bailleur

Sulien Boudou  
co-gérant



Le preneur

P. CROSIER



28/4/20