



VILLE DU PRADET

## CONTRAT DE BAIL A FERME VITICOLE

### LES SOUSSIGNES :

D'une part,

**LA COMMUNE DU PRADET**, collectivité territoriale, située dans le département du VAR, identifiée au SIREN sous le numéro 218 300 986, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Le Pradet, Parc Cravéro, 83220 LE PRADET (Var), représentée par son Maire en exercice, Hervé STASSINOS, agissant aux présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022 n° 22-DCM-DGS-XXX,

Agissant en tant que propriétaire bailleur,

Et d'autre part,

**SCEA ALAIN BACCINO VIGNERON**, dont le siège social est situé à Cuers (83390) 1201 chemin de la mué, représentée par son gérant en exercice Alain BACCINO,

Agissant en tant que preneur,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un bail à ferme, arrêté entre eux, en entier soumis au régime des lois en vigueur sur le statut du fermage (art. L. 411.1 et suivants du code rural et de la pêche maritime) et des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois.

### Article 1 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur qui accepte un terrain nu à planter situé au PRADET (832202) – 333 chemin des Gravettes sur la parcelle cadastrée section AE numéro 193.

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter est de **1 ha 00 ares 00 ca**, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

### Article 2 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et signalera les défauts de culture qui pourraient exister et tout autre élément que les parties jugeront utile de signaler.

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 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.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

### **Article 3 : DUREE DU BAIL**

Le bail est fait pour neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour prendre fin le 31 décembre 2031.

Sauf renouvellement ou résiliation.

### **Article 4 : RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

### **Article 5 : FIN DU BAIL**

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur 18 mois avant l'expiration du bail par acte d'huissier. A peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L. 411-47 et L.411-59 du Code Rural et de la pêche maritime. Il mentionnera expressément les motifs de non renouvellement.

Le preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé, le bail est renouvelé aux clauses et conditions des présentes.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

### **Article 6 : RESILIATION DU BAIL**

Conformément aux articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code Rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage, et agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Conformément à l'article L 411-32 du Code Rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan d'urbanisme ou d'un document local d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

## **Article 7 : TRANSMISSION DU BAIL**

Selon l'article L. 411-35 du Code Rural et de la pêche maritime, toute cession ou sous-location est interdite.

Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co preneurs avec l'agrément préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole avec l'agrément du bailleur.

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural et de la pêche maritime, le preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Selon l'article L. 411-34 du Code Rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le bailleur ou les ayants droit du preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le Code Rural et de la pêche maritime.

## **Article 8 : FERMAGE**

### **1. Montant du fermage**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel conforme à l'arrêté préfectoral en vigueur fixant le mode de calcul de la valeur soit 669.16€/ha selon l'arrêté préfectoral n° DDTM/SAF – 027 du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Le prix du fermage sera révisé à chaque échéance annuelle selon la variation de l'indice des fermages fixée par arrêté préfectoral.

### **2. Paiement du fermage**

Le règlement sera effectué à terme échu et interviendra le 1er décembre de l'année suivant la récolte.

Le terrain donné à bail étant nu au moment de la conclusion du présent contrat, le premier paiement aura lieu après entrée en production des vignes soit 3 ans après la plantation.

## **Article 9 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **1. Usage et entretien des lieux loués**

- a) Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.
- b) Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis mobilier, bétail et de matériel de culture en quantité suffisante tant pour l'exploitation de la ferme que pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.
- c) Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur.
- d) Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avèreront nécessaires.
- e) Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vérate, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.
- f) Tous les fumiers et engrais provenant du bien loué seront employés à son amendement.
- g) Le preneur entretiendra en bon état bâtiments, cours, jardins, haies et clôtures naturelles, ruisseaux d'arrosage et fossés d'assainissement, abreuvoirs et chemins utiles à l'exploitation. Il taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage du pays mais il ne pourra couper aucun arbre vivant sans le consentement du bailleur.
- h) Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives ainsi qu'au curage des rigoles d'amenée et d'évacuation et à l'entretien sommaire des chemins ou pistes d'accès ou de desserte ainsi que des tournées d'eau.
- i) Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.
- j) L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou taille des arbres). En ce qui concerne le chauffage, le preneur pourra exploiter annuellement une quantité de bois.

### **2. Taxes**

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes que la loi met à sa charge, savoir :

-1/5e de la taxe foncière y compris la taxe régionale

-50% de la taxe chambre d'agriculture.

## **Article 10 : AMELIORATIONS- AUTORISATION - INDEMNITE**

Le fermier pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du Code Rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il est convenu dès à présent entre les parties que le terrain actuellement nu sera planté en vignes à la charge du preneur. Le bailleur donne, par la signature du présent contrat, autorisation express au preneur pour entreprendre les travaux de plantation.

Les travaux de plantation seront effectués en 2 temps, à savoir :

- 0.36ha pour la campagne 2022-2023 le preneur disposant en portefeuille des autorisations de plantations nouvelles nécessaires.
- 0.64ha pour la campagne 2023-2024 sous réserve d'obtention par le preneur des autorisations de plantations nouvelles nécessaires.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements apportés des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L 411-69 du Code Rural et de la pêche maritime.

L'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date d'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé partir de cette dernière date, sans que l'indemnité puisse excéder le montant de la plus-value apportée par ces plantations.

A titre indicatif il est précisé que pour l'année 2022 le cout moyen d'une plantation, selon le barème de la Chambre d'Agriculture, est de 32793.92€/ha amortissable sur 20ans à partir de la mise en production.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

## **Article 11 : DECLARATIONS – INFORMATIONS**

### **1. Contrôle des structures**

Conformément aux dispositions de l'article L. 331-6 du Code Rural et de la pêche maritime, au jour de la signature de la présente convention, le preneur déclare exploiter en dehors des biens compris aux présentes une superficie d'environ 50 hectares en nature de vignes

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de ladite autorisation.

### **2. Zones particulières définies par le Code de l'environnement**

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à

risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du Code de l'environnement.

### **Article 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Le bailleur alimentera à ses frais le terrain en eau pour permettre l'irrigation des plantiers.
- Le bailleur installera à ses frais une clôture à sanglier.

Ces conditions suspensives devront être réalisées avant l'entrée en jouissance du preneur.

### **Article 13 : ENREGISTREMENT ET FRAIS**

L'enregistrement est à la charge du preneur.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural et de la pêche maritime.

Au surplus, les dispositions de l'usage des lieux seront toujours applicables lorsqu'elles ne sont pas contraires aux clauses qui précèdent.

Fait à LE PRADET, le \_\_\_\_\_, en deux exemplaires

**MAIRIE DE LA VILLE DU PRADET**

Le bailleur

« lu et approuvé »

**SCEA ALAIN BACCINO VIGNERON**

Le preneur

« lu et approuvé »