

BAIL À FERME

Entre les soussignés,

Commune de Sainghin-en-Weppes

Dont le siège social se situe au 1 Place du Général de Gaulle (59184 SAINGHIN-EN-WEPPEES)

Agissant en qualité de Bailleur d'une part,

Et,

Monsieur TRANCRÉ Sébastien

Demeurant au 2 Chemin de la Chasse-Lagache (59136 WAVRIN)

Agissant en qualité de Preneur d'autre part,

Il est établi un contrat de bail à ferme soumis aux clauses et conditions, ci-après, ainsi qu'à toutes dispositions impératives du statut juridique du fermage défini par les dispositions du livre IV – Titre 1 du Code Rural et tous textes légaux ou réglementaires subséquents modifiant, complétant ou appliquant ledit statut.

TITRE I – DÉSIGNATION DES LIEUX

Article 1 – Le présent contrat de bail à ferme a pour objet la propriété de la Commune de Sainghin-en-Weppes, soit un ensemble immobilier comprenant :

COMMUNE	SECTION	LIEU DIT	CONTENANCE
SAINGHIN-EN-WEPPEES	A 0521		03a 28ca
SAINGHIN-EN-WEPPEES	A 0503		07a 47ca
SAINGHIN-EN-WEPPEES	A 0504		25a 60ca
TOTAL			36a 35ca

Que le preneur déclare parfaitement connaître.

Article 2 – Conformément à l'article L.411-4 du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé le délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures.

Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

TITRE II – DURÉE DU BAIL

Article 3 – Le présent contrat de bail à ferme est établi pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives du 02 mai 2025 au 1er mai 2034 inclus.

TITRE III – PRIX DU BAIL

Article 4 – Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

Le prix du présent bail est fixé pour chaque année entière de jouissance de la totalité des fonds loués susmentionnés à 87,98 euros.

Article 5 – Le paiement se fera au siège social du bailleur – 1 Place du Général de Gaulle à Sainghin-en-Weppes (59184) pour chaque année entière et révolue chaque mois de mai.

Le fermage ne peut comprendre aucune redevance ni somme de quelque nature que ce soit, en sus du prix de la location déterminée dans les conditions fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur.

Conformément à l'article L.415-3 du Code Rural, le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire. Toutefois, le preneur remboursera au bailleur les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, soit :

- Une fraction égale au cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale
- La moitié des frais de la chambre d'agriculture, tels qu'ils sont fixés par l'article 1604 du code général des impôts et l'article L.514-1 du Code rural
- La partie correspondante des frais de gestion de la fiscalité locale

TITRE IV – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Article 6 – Le preneur s'engage à verser régulièrement le prix du fermage aux termes convenus.

Article 7 – Le preneur sera tenu d'exploiter personnellement le bien loué et de le maintenir en bon état d'entretien, de rendement et de production suivant les usages de la région et la nature des fonds. Il devra garnir de cheptel vif et de cheptel mort, nécessaires et suffisants pour la garantie de paiement du fermage ; y apporter les engrais et amendements indispensables à la bonne conservation des sols.

Il devra garantir contre toute atteinte les arbres plantés en état de productivité pour autant que leur densité n'excèdera pas, compte tenu de leur essence, celle correspondant aux usages du pays et aux exigences d'une culture rationnelle, dans la mesure où cette disposition n'est pas contraire aux stipulations de l'article L.411-28 du Code Rural.

Il devra assurer le bon entretien des clôtures et des barrières existantes, assurer l'entretien du réseau d'assainissement (drainage, fossés, ruisseaux) et celui des mares, des abreuvoirs nécessaires à l'exploitation.

Il devra se montrer soucieux d'adopter des méthodes de cultures et d'élevages rationnels et progressifs, en cultivateur soigneux et actif suivant l'évolution d'une agriculture éprouvée et viser à obtenir des produits sains de bonne qualité marchande. En général, il devra apporter au bien loué tous soins et y faire tous les travaux nécessaires à sa bonne conservation.

Conformément à l'article L.411-29 du Code rural, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord amiable il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation des fonds, saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le Tribunal Paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Article 8 – Le preneur est tenu d'avertir le bailleur des usurpations commises sur les fonds dans les conditions de l'article 1768 du Code civil.

Article 9 – Toute cession ou sous location sont interdites sauf dans les cas et conditions prévus à l'article L.411-35 du Code rural. Toutefois, pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation conformément à l'article L.411-39 du Code rural.

L'adhésion ou l'apport à une société ne peut se faire que dans les conditions prévues aux articles L.411-37, L.411-38 et L.323-14 du Code rural.

Article 10 – Le preneur devra assurer toutes réparations locatives et d'entretien selon toutes les dispositions légales et à défaut conformément aux usages locaux. Il souffrira sans indemnité, même si elles durent plus de quarante jours, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant la durée du bail.

TITRE V – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Article 11 – Le bailleur est tenu de maintenir le fonds loué en bon état pendant la durée du bail et d’y faire les réparations nécessaires, autres que celles mises à la charge du preneur, pour assurer à celui-ci une jouissance paisible et effective des biens loués.

TITRE VI – FIN DU BAIL

Article 12 – Le présent contrat ne pourra être résilié à l’initiative du preneur ou à celle du bailleur, que dans les conditions expressément prévues par la loi.

Article 13 – Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux [articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67](#).

Ce renouvellement doit répondre aux conditions prévues aux article L.411-46 et suivants du Code rural.

A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d’accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément aux articles L.411-11 à L.411-16.

Article 14 – Le propriétaire qui entend s’opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l’expiration du bail, par acte extra-judiciaire. A peine de nullité, le congé devra mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur et indiquer un certain nombre d’informations cités à l’article L.411-47 du Code rural.

Tout preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Article 15 – A la fin du bail, le successeur dans l’exploitation pourra entrer dans les lieux dès l’enlèvement normal de sa dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après le terme d’usage.

TITRE VII – INDEMNITÉ

Article 16 – Les indemnités, s’il en est dû, soit pour améliorations, soit pour dégradations, sont déterminées et réglées selon les modalités fixées aux articles L.411-69 et suivants.

TITRE VIII – DISPOSITOINS DIVERSES

Article 17 – Selon l’article R.415-1 du Code rural, le droit de chasser sur le fonds loué, accordé au preneur d'un bail rural par l'article L. 415-7, est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementaires concernant la chasse.

Article 18 – Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat, les parties déclarent s'en référer au statut juridique du fermage et en tant que besoin, aux usages locaux dans la mesure où ils ne seront pas contraires aux dispositions de ce statut.

Signature des parties précédée de la mention « lu et approuvé »

Le Bailleur

Le Preneur