

BAIL RURAL

Les soussignés,

d'une part,

La **COMMUNE DE MASSONGY**, représentée par **Madame le Maire, Madame Madeleine MASSON**
Agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du
Adresse : Mairie Route de l'Eglise 74140 MASSONGY
agissant comme propriétaire,

d'autre part

INITIA-TERRE, Association, immatriculée en tant qu'exploitation agricole auprès de la MSA,
représentée par Monsieur le Président, Monsieur Jérôme DETHES,
Demeurant Maison des Associations, Rue du Docteur Baud, 74100 Annemasse

Agissant comme fermier, désigné par le vocable **le 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 des décrets ou arrêtés pris en exécution de ces lois, sauf les dérogations ou stipulations particulières qui y sont introduites.

La propriété rurale, objet du bail, est au territoire MASSONGY

ARTICLE 1 : DESIGNATION :

La surface cadastrale à laquelle les parties se réfèrent, qu'elles déclarent bien connaître et qu'elles s'interdisent de discuter, **est d'environ 2ha 61a 61 ca (cf plan annexé)** soit une partie de la parcelle située sur la commune de MASSONGY et cadastrée :

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature Cadastre
LA PIECE DU CHATEAU	C	2773		P2		2ha 61a 61ca	Terre

A noter qu'une partie Nord-Est de la parcelle n° 2773 d'une surface d'environ 30a est située en zone constructible au document d'urbanisme (limite orange sur la plan annexé).

ARTICLE 2 : LA DUREE :

Le bail est fait pour neuf années consécutives,
à compter **1^{er} Octobre 2014** pour prendre fin le **30 Septembre 2023**,

sauf prorogation conventionnelle ou légale.

ARTICLE 3 : LE PRIX DU FERMAGE :

Le fermage est annuel et conventionnellement arrêté à la somme de **262 €**.

Le montant des fermages sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par Monsieur le Ministre en charge de l'agriculture. L'indice de référence est de **106.68**.

En plus du fermage, 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, soit :

- un cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale ;
- la moitié du montant des taxes que les chambres d'agriculture sont autorisées à percevoir en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

JD H07

BAIL RURAL

ARTICLE 4 : LES OBLIGATIONS DU PRENEUR :

- Le fermier devra exploiter les terres en bon père de famille pour les rendre à la fin du bail en bon état de culture, de même il veillera à l'entretien des passages et chemins privés du domaine. Il notifiera au bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, tous les travaux d'amélioration qu'il envisage de réaliser sur le bien loué.
- Le fermier devra payer le fermage à la date du **31 décembre de chaque année**.

ARTICLE 5 : TRAVAUX EN COURS DE BAIL :

Tous les travaux d'amélioration que le bailleur aura refusé de prendre à sa charge ou, s'il s'y est déclaré opposé dont le Tribunal Paritaire n'aura pas reconnu l'opposition comme étant valable, pourront être effectués par le preneur lui-même ou à ses frais, s'il s'agit de travaux dont la durée d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

ARTICLE 6 : LA MISE A DISPOSITION DU BAIL :

D'ores et déjà, le bailleur autorise le preneur à mettre le présent bail à la disposition de toute société en agriculture. Dans ce cas, le preneur reste seul titulaire du bail et tous les membres de la société doivent participer personnellement à la mise en valeur des biens qu'elle exploite.

ARTICLE 7 : LES DROITS D'ENREGISTREMENT :

Les frais de bail et d'enregistrement sont à la charge du preneur. Pour son exécution, il est fait élection de domicile par le propriétaire et par le fermier à -MASSONGY.

ARTICLE 8 : LES CONDITIONS DE RESILIATION DU BAIL :

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail conformément aux articles L 411.32, L 411.35 et L 411.53 du Code Rural. A l'expiration du bail, le bailleur qui remplit les conditions requises et a charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits (c'est-à-dire au moins dix-huit mois à l'avance et par exploit d'huissier), pourra exercer son droit de reprise accordé notamment par les articles L 411.57, L 411.58, L 411.62, L 411.64 et L 411.67.

ARTICLE 9 : LE CONTROLE DES STRUCTURES :

La Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a modifié la réglementation relative au contrôle des structures dans le sens de la simplification et de l'assouplissement du dispositif. Par suite, la circulaire du 28 décembre 2007 est venue préciser la mise en œuvre des mesures adoptées à l'égard des SAFER.

L'article L. 331-2-7° du Code rural instaure un régime particulier au profit de la SAFER. Seules sont soumises au régime de l'autorisation préalable les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure à un seuil fixé par la SDDS compris entre 1/3 et une fois l'unité de référence, et celles ayant pour conséquence, après préemption, de favoriser l'agrandissement d'une exploitation par l'attribution de la SAFER, dont la surface après cession excède deux fois l'unité de référence.

Par conséquent, les opérations non soumises à autorisation préalable doivent faire l'objet d'une simple déclaration préalable.

En l'espèce, l'opération réalisée relève de la procédure de déclaration préalable d'exploiter. En conséquence, il a été procédé à cette déclaration en date du **07/10/2013**.

ARTICLE 10 : CONDITIONS PARTICULIERES : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Etant donné la situation et les caractéristiques des surfaces concernées, les clauses retenues par les parties et qui devront être respectées par le preneur, portent sur les pratiques suivantes :

- **La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.** Cette préconisation correspond à la clause 15 du décret N° 2007-326 du 8 mars 2007.
- **La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires.** Cette préconisation correspond à la clause 7 du même décret.
- **La diversification de l'assolement.** Cette préconisation correspond à la clause 12 du même décret.

JS
ab/

BAIL RURAL

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer aux clauses du bail type départemental telles qu'elles ont été fixées par l'arrêté DDEA-2012-2284-0007 du 10 octobre 2012 ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au Livre IV du Code Rural.

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

Fait à Massongy
Le 25 Mars 2014

Le propriétaire,
« lu et approuvé », signature

lu et approuvé
Madelaine Gasson, Maire



Le Fermier,
« lu et approuvé », signature

lu et approuvé
[Signature]



 Bail INITIA TERRE

n° C 2273 p2

