

## BAIL A FERME DE 25 ANS

L'an 2025, le XXXXXXXX sera complété à la date de signature

Entre les soussignés :

La Commune de RIOM

Représentée par Monsieur PECOUL son maire, ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2024

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

Et

Bastien MIGEON

Entreprise individuelle

1 rue de Biona

63140 CHATEL GUYON

Représentée par son Gérant : Bastien MIGEON

Le bailleur donne à bail à ferme à long terme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à la société preneur, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les biens ci-après désignés.

Le présent bail est soumis :

- aux dispositions de l'article L. 416-3, alinéa 1<sup>er</sup> ;
- 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, qui ne leur sont pas contraires, à l'exception toutefois de l'article L. 411-58, alinéas 2 à 4 ;
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux usages locaux applicables dans le département du Puy-de-Dôme pour le secteur géographique où se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus ;
- aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 20241582 en date du 25 septembre 2024.

### Article 1 - Désignation des biens loués

Diverses parcelles en nature de vignes et de terres nues situées sur la commune de **RIOM, Puy-de-Dôme (63 200)**.

- Une parcelle de terres nues d'une superficie de **6 040 m<sup>2</sup>**, dont les références cadastrales sont **ZA 120**.
- Une parcelle de terres nues et d'une superficie de **4 460 m<sup>2</sup>**, dont les références cadastrales sont les suivantes **ZA 121**.

Soit une superficie totale de **1,05 hectare** classée en IGP Puy de Dôme.

*Une copie de la déclaration d'encépagement souscrite par le précédent exploitant est demeurée ci-annexée après mention (en cours de vérification).*

Tels que ces biens, ci-après dénommés « les biens loués », existent avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve.

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

## **Article 2 - État des lieux**

Conformément aux dispositions de 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 ce 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 de deux mois à compter de ce jour 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 leur rendement moyen au cours des cinq dernières années.

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en "état moyen d'exploitation". Un exemplaire de celui-ci, visé par le preneur et le bailleur, demeurera annexé au présent bail après mention.

## **Article 3 - Durée du bail**

Le présent bail est conclu pour une durée d'au moins vingt-cinq années entières et consécutives à compter du ..... qui arrivera à échéance le .....

Ce bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 8 du chapitre I du titre I du code rural. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables.

## **Article 4 – Résiliation**

### **4.1 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 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 :

- 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 ;
- si, par suite de l'acquisition des biens loués par la voie de la préemption ou en application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 du code de l'urbanisme, le preneur entendait quitter les lieux et résilier le bail, conformément à l'article L. 213-10, alinéa 3 du code de l'urbanisme ;
- si l'équilibre économique de son exploitation était gravement compromis par une résiliation partielle par le bailleur pour changement de la destination agricole, le preneur exigeait que la résiliation porte sur la totalité du bien loué, conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime.

#### **4.2 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. 411-27, 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
- en cas de changement d'activité, en application des dispositions combinées des articles 1766 du code civil et L. 411-27, alinéa 1<sup>er</sup> du code rural et de la pêche maritime
- en cas de non-respect par le preneur des conditions de plantation applicables à l'indication géographique protégée mentionnée aux présentes

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.

#### **4.3 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 5 - Transmission du bail**

### **5.1 Cession du bail, dissolution ou transformation de la société preneur**

Toute cession du présent bail est interdite.

En cas de dissolution de la société preneur, le présent bail ne pourra pas être cédé à l'un de ses anciens associés ou attribué à l'occasion des opérations de partage.

La transformation de la société preneur en une autre forme juridique n'aura aucune incidence sur le présent bail

### **5.2 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 et préalable 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.

### **5.3 Sous-location**

Toute sous-location est interdite.

### **5.4 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 forme 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 QUATRE 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 sont 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.

## **Article 6 - Charges et conditions générales**

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.

### **6.1 Jouissance**

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

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement », ci-après.

### **6.2 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.

### **6.3 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.

#### **6.3.1 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 l'affectation principale des parcelles à la culture de la vigne. Si ces extensions nécessitaient des 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.

#### **6.3.2 Aide agroenvironnementale**

Dans l'hypothèse où le preneur solliciterait une aide agroenvironnementale, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur. Il s'oblige en outre à 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.

### **6.4 Travaux et améliorations par le preneur**

#### **6.4.1 Pouvoir d'entreprendre des travaux**

D'un commun accord entre les parties, les terres ci-dessus désignées sont destinées en partie à être replantées en vigne par le preneur.

Le preneur prévoit une conversion en production biologique. Il exercera dans un premier temps une exploitation en agriculture raisonnée.

*Le bailleur autorise le complanteur à effectuer lesdites replantations sur les parcelles objet du présent bail.*

Les parcelles n'étant pas plantées à la date de signature du bail et les cépages non encore complètement définis et conditionnés aux études complémentaires réalisées le preneur, les deux parties conviennent de la signature d'un avenant lorsque les cépages auront été choisis par le viticulteur à intervenir au plus tard en mars 2026.

**Parcelle ZA 120 :**

Surface exploitée par le complanteur :	0ha 60a 40ca.
Surface plantée :	0
Surface en jachère :	0ha 60a 40ca
Surface nouvelle plantation cadastré :	0ha 60a 40ca
Surface nouvelle plantation vigne :	<b>environ 0ha 45a</b>
Surface contours :	8a environ
Surface maintenue en jachère :	0ha 19a (en partie basse, non exploitables)

Dans les conditions suivantes : les parcelles étant classées IGP Puy de dôme.

Cépage : GAMAY NOIR

-Porte-Greffe : FERCAL

-Densité de plantation : 5050 Pied/Ha.

-Ecartement entre rangs : 220 cm

-Ecartement entre pieds : 90 cm

**Parcelle ZA 121 :**

Surface exploitée par le complanteur :	0ha 44a 60ca.
Surface plantée :	0 (à arracher)
Surface en jachère :	0ha 44a 60ca
Surface nouvelle plantation cadastré :	0ha 44a 60ca
Surface nouvelle plantation vigne :	<b>environ 0ha 30a</b>
Surface contours :	8a environ
Surface maintenue en jachère :	0ha 6a (en partie basse, non exploitables)

Dans les conditions suivantes : les parcelles étant classées IGP Puy de dôme.

Cépage : Non défini à la signature du présent bail, à préciser ultérieurement

-Porte-Greffe : Non défini à la signature du présent bail, à préciser ultérieurement

-Densité de plantation : 5050 Pied/Ha.

-Ecartement entre rangs : 220 cm

-Ecartement entre pieds : 90 cm

Le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables à l'indication géographique protégée mentionnée aux présentes.

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

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

Le preneur aura droit, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime.

Les parties conviennent que le bailleur n'accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué qu'à la fin du bail et de ses renouvellements successifs et ce, quelle qu'en soit la cause.

Le preneur pourra arracher les vignes ainsi plantées mais à charge pour lui de les replanter à l'identique. Il s'oblige à souscrire toutes déclarations et à solliciter toutes autorisations administratives requises pour ce faire.

La charge d'assurer la qualité et la permanence des plantations ainsi réalisées incombera en totalité au preneur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

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.

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.

#### **6.4.2 Cession des améliorations**

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur les biens loués dans les cas énumérés à l'article L. 411-75 du code rural et de la pêche maritime.

### **6.5 Majoration du fermage pour investissements**

#### **6.5.1 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 convertie en denrées, 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.

#### **6.5.2 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.

## **6.6 Renouveaulement du vignoble en cas de sinistre**

En cas de sinistre provoqué par gelée, grêle, inondation, maladie du bois (flavescence dorée, ...) ou tout autre cas fortuit, si des vignes accusent à la deuxième année suivant ce sinistre une mortalité de souches ou un dépérissement de plus de 50 %, la vigne pourra être arrachée après expertise.

Les parties devront se mettre d'accord sur les modalités de prise en charge des frais de replantation de la vigne. En cas de désaccord, elles devront recourir obligatoirement à l'arbitrage de l'autorité administrative, statuant comme amiable compositeur à la requête de la partie la plus diligente, parties entendues ou dûment appelées.

## **6.7 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 chambres d'agriculture.).

## **6.8 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.

## **6.9 Culture des vignes**

Le preneur exploitera les vignes louées en temps et saison convenables, et effectuera notamment les tailles et traitements utiles et nécessaires conformément aux bonnes pratiques agricoles.

En vertu de l'article 1719, 4° du code civil, le bailleur est obligé d'assurer la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du bail.

En cas de replantation partielle ou totale, le preneur s'oblige à respecter les conditions de plantation applicables à l'indication géographique protégée mentionnée aux présentes.

En outre, en application de l'article L. 415-4 du code rural et de la pêche maritime, demeureront à la charge du preneur les dépenses d'entretien, telles que le remplacement des fils de fer, des piquets et marquants.

## **6.10 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.

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

## **6.11 Arbres, élagage**

Le preneur ne pourra pas supprimer ou étêter les arbres se trouvant sur la propriété. Il devra les préserver en assurant leur élagage régulier.

## **6.12 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, supprimer 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.

Le preneur sera également tenu de veiller au bon fonctionnement du drainage du vignoble. Les frais de création de drains avant plantation seront à la charge du bailleur, y compris les frais de main d'œuvre.

Les parties conviennent à ce titre que le preneur se chargera de réaliser les travaux de drainage et en compensation, le preneur bénéficiera de la gratuité du loyer une année et l'année suivante le loyer sera exceptionnellement calculé sur la base d'une production à 3%.

En cas de renouvellement de drains et vannes dans une vigne existante, le bailleur supportera les frais éventuels de fournitures de drains et vannes ; le preneur effectuera tous travaux de main d'œuvre nécessaires à la mise en place.

Le preneur entretiendra en bon état les clôtures protégeant les plantations des prédateurs. Il taillera les haies vives en temps et saisons convenables.

Il rafraîchira les fossés et rigoles nécessaires à l'assainissement et à l'irrigation des biens loués, et il entretiendra en bon état les vannes et les drains, et ce, conformément aux usages locaux

## **6.13 Cas fortuits**

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.

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

## **Article 7- Chasse**

### **7.1 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 d'être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

## 7.2 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 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.

*\* Bailleur ayant fait opposition au droit de chasse sur ses terres :*

Le bailleur déclare avoir fait opposition au droit de chasse sur ses propriétés, conformément à l'article L. 422-10, 5° du code de l'environnement. En conséquence, le droit de chasser du preneur subira les mêmes restrictions que celles ressortissant des usages locaux qui s'appliquent sur les territoires de chasse voisins, et celles résultant du schéma départemental de gestion cynégétique, conformément à l'article L. 422-14, alinéa 2 du code de l'environnement.

### Article 8 - 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, 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 – Fermage

### 9.1 Montant du fermage

En application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Monsieur le préfet du département de situation des biens loués, en date du 25 septembre 2024, le fermage est fixé de la manière suivante, compte tenu de la majoration applicable aux baux à long terme, à savoir :

432,94 € / hectare, soit 454,59 € pour 1,05 ha objet du présent bail.

Les parties conviennent de fixer en denrées le fermage des parcelles de vignes en référence à l'arrêté de Monsieur le préfet du département de situation des biens loués, en date du 25 septembre 2024, soit :

180€ / hectolitre de vin vrac.

Les parties conviennent de fixer le loyer en bouteilles, déduction à faire des frais de mise en bouteilles, selon les conditions prévues à l'article 9.2.

### 9.2 Paiement du fermage

Le paiement des fermages sera payable en nature, au moyen de la livraison d'une part de la production réalisée sur les parcelles objet du présent contrat, à hauteur de **6 % de la production**.

La déclaration annuelle réalisée auprès des services des douanes sera fournie au bailleur.

La livraison est réalisée après mise en bouteilles de 0,75 l, les frais de mise en bouteilles étant à déduire en équivalent bouteille de ce forfait sur justificatif (embouteillage et fourniture de verre, bouchon, carton, étiquette). Les modèles d'étiquettes étant fournis par le bailleur.

Cette livraison aura lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, non éloigné de plus de 20 kilomètres du siège de l'exploitation du preneur.

Le premier paiement du fermage interviendra sur la récolte de 2031, compte tenu de la plantation à intervenir au printemps 2026, la gratuité des CINQ (5) premières annuités étant expressément convenue et acceptée par les parties.

Le date de premier paiement effectif du fermage sera repoussée pour compenser le coût des travaux de drainage effectués par le preneur de la manière suivante :

- gratuité d'une année de loyer (2031)
- l'année suivante (2032 : première année de paiement effectif), le loyer sera exceptionnellement calculé sur la base d'une production à 3%.

## **Article 10 – Privilège**

Le bailleur exercera le privilège de l'article 2332 du code civil pour le paiement des fermages dus en vertu du présent bail.

## **Article 11 - Contrôle des structures**

Pour se conformer aux prescriptions de l'article L 331-2 du Code Rural, le preneur déclare, avoir une parfaite connaissance de la réglementation des structures des exploitations agricoles en vigueur dans le département du Puy-de-Dôme, et certifie que :

La conclusion du présent bail n'est pas soumise à autorisation ou déclaration préalable

En tout état de cause, en application de l'article L331-11 du Code Rural, le présent contrat est conclu sous la condition suspensive du respect par le preneur des formalités exigées, et de l'obtention de l'autorisation définitive éventuellement nécessaire.

## **Article 12 - Environnement**

### **12.1 Information sur les risques et pollutions**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le bailleur déclare que les biens loués :

sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ou dans une zone de sismicité

## **12.2 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 - Formalités – Fiscalité**

### **13.1 Enregistrement**

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

### **13.2 Publicité foncière**

Le présent bail sera publié au service chargé de la publicité foncière de RIOM.

Conformément à l'article 743, 2° du code général des impôts, le présent bail est exonéré de taxe de publicité foncière.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent le montant cumulé des loyers, pour toute la durée du bail, à la somme de **2000€**.

### **13.2 Fiscalité**

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

## **Article 14 - 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.

