



DÉCISION

N° : 2024-128

Exécutoire le : 08 AOUT 2024

Publiée / Notifiée le : 08 AOUT 2024

Visée le : 07 JUIN 2024

AGRICULTURE

Bail rural entre Grand Lac et la SCEA Le Champ des Bois

Le Président de Grand Lac,

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5211-10,
- Vu les délibérations en date du 28 juillet 2020, 23 mars 2021, 21 juin 2021, 21 mars 2023 et 30 janvier 2024 donnant délégation au Président pour la location ou la mise à disposition du patrimoine mobilier ou immobilier de Grand Lac,
- Vu le bail à ferme établi entre l'EPFL et la SCEA Le Champ des Bois pour les parcelles B166, B 169 et B 907 sur la commune du Viviers-du-Lac
- Vu l'acte du 2 avril 2024 par lequel Grand Lac est devenu propriétaire de ces terrains,

Considérant que la SCEA Le Champ des Bois a manifesté son souhait de poursuivre l'exploitation de ces terrains,

Considérant que ces parcelles sont libres de toute occupation,

Considérant que les parcelles B167 et B168, propriété de Grand Lac, sont intégrées au même ilot agricole et sont exploitées par la SCEA Le Champ de Bois,

Considérant que Grand Lac accepte que la SCEA Le Champ des Bois poursuive l'exploitation de ces terrains,

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : CONCLUSION DU BAIL RURAL

De louer les parcelles B166, B169 et B907, situées sur la commune de Viviers-du-Lac à la SCEA Le Champ des Bois représentée par Isabelle Renaud, selon les conditions inscrites dans le bail rural ci-joint.

ARTICLE 2 : DUREE

Le bail rural est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 3 : MONTANT DU FERMAGE

Le bail rural est consenti moyennant un fermage fixé sur la base de 79.10 €/ha correspondant à la valeur mini de la catégorie dite « Bonne Terre » de l'Arrêté préfectoral n°2023-1068 pour les propriétés non bâties en date du 20 septembre 2023.

Pour 2024, la redevance s'élève à $R0 = 79.10 \times 0.9375 = 74.16 \text{ €}$

Ce fermage fera l'objet d'une révision, annuellement, conformément aux dispositions prévues par le bail ci-joint.

ARTICLE 4 : NOTIFICATIONS

Une copie de la présente sera adressée à :

- M. le Préfet de la Savoie,
- M. le Receveur,
- Mme Isabelle RENAUD, représentante de la SCEA Le Champ des Bois.

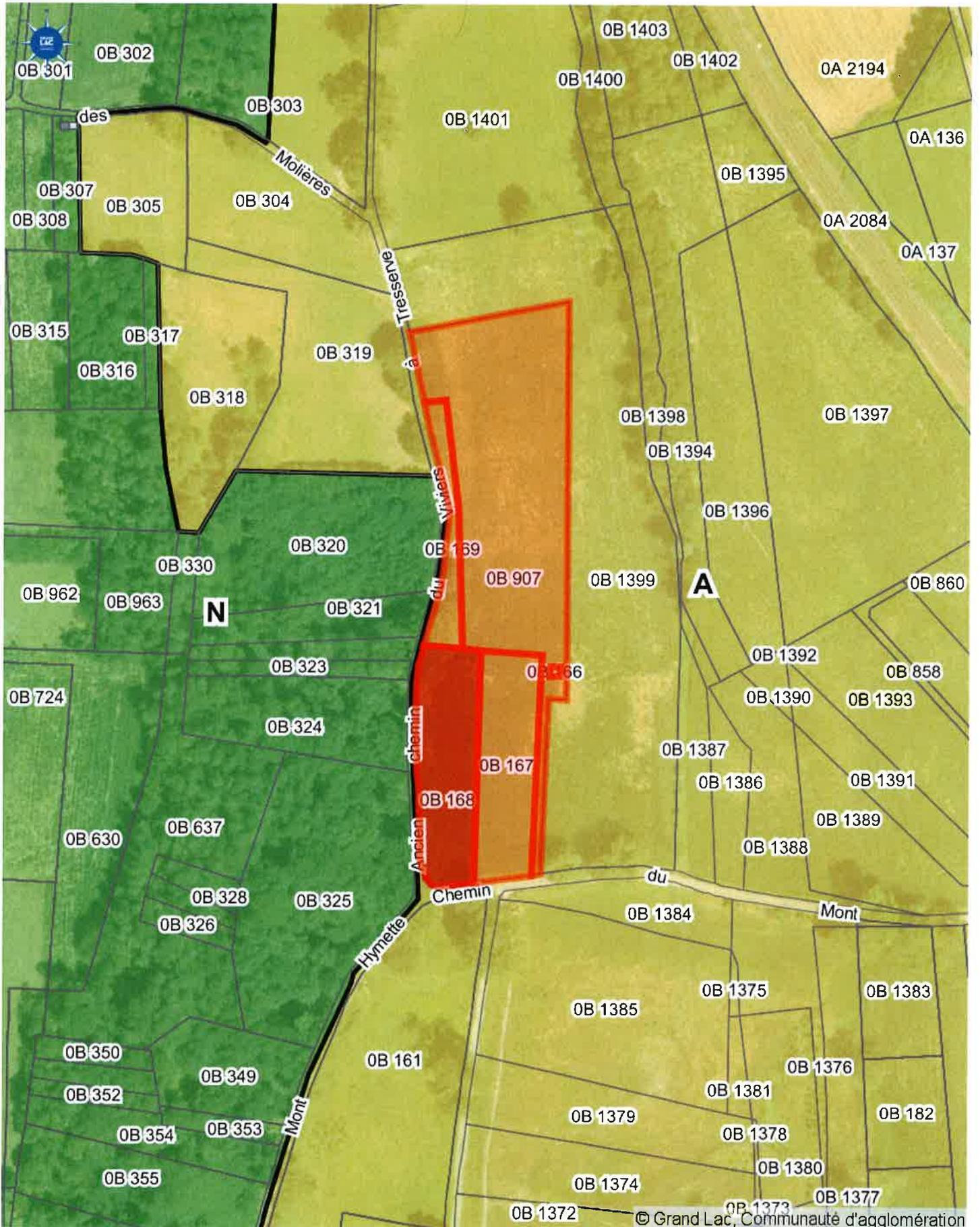
Cette décision, une fois exécutoire, pourra être contestée :

1. Par la voie du recours gracieux, dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par lettre adressée à Grand Lac, le silence gardé pendant deux mois valant rejet.
2. Par la voie du recours contentieux dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par introduction d'un recours auprès du Tribunal administratif de Grenoble, Place de Verdun.

Aix-les-Bains, le 4 juin 2024

Le Président,
Renaud BERETTI





Ce plan est fourni à titre indicatif.



TRESORERIE D'AIX LES BAINS
073048
9 AVENUE VICTORIA
73104 AIX LES BAINS CEDEX

TEL 04 79 35 07 54
FAX 04 79 88 97 95
COURRIEL :t073048@dgfip.finances.gouv.fr

Veillez trouver ci-dessous notre RIB pour tout virement sur notre compte
à la **Banque de France de CHAMBERY** :

Pour nous permettre d'enregistrer votre versement, n'oubliez pas d'indiquer

La référence du titre et le nom de la collectivité concernées dans la zone " commentaires " de votre virement.

<p>BANQUE DE FRANCE</p> <p>Relevé d'identité bancaire</p>
<p>TITULAIRE : TRESORERIE D'AIX -LES- BAINS DOMICILIATION : BDF CHAMBERY</p>
<p>Identification internationale (IBAN) :</p> <p>FR 59 3000 1002 79C7 3600 0000 062</p>
<p>Identifiant de la BDF (BIC) :</p> <p>BDFEFRPPCCT</p>



Contrat de Bail rural

Bail à ferme

ENTRE

La communauté d'agglomération Grand Lac, identifiée au SIREN sous le N° 200 068 674, dont le siège social est 1500, Boulevard Lepic 73100 AIX-LES-BAINS, représentée par son Président en exercice, Monsieur Renaud BERETTI, dûment habilité par délibérations du conseil communautaire en date du 28 juillet 2020, 23 mars 2021, 22 juin 2021, 21 mars 2023 et 30 janvier 2024,

Ci-après dénommée « Le bailleur »,

ET

La SCEA Le Champ des Bois société civile immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le n° 812 019 214, dont le siège est situé 1915 route de Grésy – Epersy – 73410 ENTRELACS, représentée par madame Isabelle RENAUD,

Ci-après dénommé « Le preneur ».

Désignés ensemble « Les Parties »,

Considérant les dispositions des articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,

Considérant l'arrêté préfectoral n° 2020-1025 du 30 septembre 2020 fixant les dispositions applicables aux baux ruraux et aux conventions pluriannuelles de pâturages en Savoie,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : Désignation des lieux

Le bailleur remet à bail à ferme au preneur les parcelles non bâties telles qu'elles figurent au cadastre rénové de ladite commune sous les identifiant suivants :

Commune	Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature
Viviers du Lac	B	0166	Les Biez	00 ha 00 a 10 ca	Sol
Viviers du Lac	B	0169	Les Biez	00 ha 05 a 45 ca	Pré
Viviers du Lac	B	0907	Les Biez	00 ha 54 a 45 ca	Pré - Terre
Viviers du Lac	B	0167	Les Biez	00 ha 16 a 85 ca	Pré - Terre
Viviers du Lac	B	0168	Les Biez	00 ha 16 a 90 ca	Pré - Terre

La surface louée à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent bien connaître est de 00 ha 93 a 75 ca.

Un plan est joint en annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 2 : Etat des lieux

Le preneur prend les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance.

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 ce délai d'un mois, le bailleur établit un état des lieux qu'il notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de la réception du projet d'état des lieux, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie de ce 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 sera annexé au présent bail.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans le mois qui suit la sortie des lieux.

ARTICLE 3 : Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de neuf ans, à compter du 1^{er} janvier 2024 pour prendre fin le 31 décembre 2032, sauf renouvellement ou résiliation dans les conditions énumérées par le présent bail.

ARTICLE 4 : Montant du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé sur la base de 79.10 €/ha correspondant à la valeur mini de la catégorie dite « Bonne Terre » de l'Arrêté préfectoral n°2023-1068 pour les propriétés non bâties en date du 20 septembre 2023.

Pour 2024, la redevance s'élève à $R_0 = 79.10 \times 0.9375 = 74.16 \text{ €}$

Le prix du bail est payable par virement bancaire (Cf. RIB en annexe) à réception du titre émis par la Trésorerie Principale.

ARTICLE 5 : Révision des prix

Le montant du fermage est déterminé, chaque année :

- pour les propriétés non bâties et les bâtiments d'exploitation selon un indice des fermages et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles. L'indice de référence est celui en date du 20/09/2023 (Arrêté préfectoral n°2023-1068), d'une valeur de $n_0 = 116.46$.

Le calcul de la révision se fera de la manière suivante :

$$R_n = R^{\circ} \times \frac{IF_{n-1}}{IF_{n0}}$$

Où

R_n : redevance de l'année en cours

R° : Redevance initiale

IF_{n0} : Indice de fermage initial

IF_{n-1} : Indice de fermage année précédente

ARTICLE 6 : 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 4 du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement tacite de son bail pour une nouvelle période de neuf ans.

Le preneur peut en revanche s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de co-preneurs, l'un d'entre eux se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge.

ARTICLE 7 : Fin du bail

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement devra notifier congé au preneur, dix-huit 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 au tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de quatre mois à compter de la réception du congé.

Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au bailleur, dix-huit 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 8 : Résiliation du bail

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque les biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Cas de résiliation par le bailleur

Le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

- Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de l'article L.411-31 du code rural et de la pêche maritime ;
- Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime

Les motifs sus-indiqués ne peuvent être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- Toute contravention aux dispositions de l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime ;
- Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L.411-38 du code rural et de la pêche maritime ;
- Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1 du code rural et de la pêche maritime si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- Le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L2411-10 du code général des collectivités territoriales.

La résiliation intervient dans les conditions fixées aux articles L.411-30 à L. 411-32 et L. 415-11 du code rural et de la pêche maritime.

Cas de résiliation par le preneur

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- Incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable(s) au travail de la ferme ;
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- Refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L.331-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du preneur, 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.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au bailleur au moins 12 mois à l'avance.

Cas de décès du preneur

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou qui y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droits du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

ARTICLE 9 : Cession, sous-location et échanges de parcelles

Le preneur ne peut pas céder ou sous-louer tout ou partie de la présente location sans l'autorisation expresse du bailleur.

Il pourra toutefois, pendant la durée du bail, effectuer des échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Ces échanges seront soumis à l'agrément préalable du bailleur. Le bailleur qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

L'échange est temporaire et limité à la durée du bail.

Dans tous les cas, le titulaire du bail initial reste tenu par ses droits et obligations à l'égard du bailleur.

ARTICLE 10 : Obligations du preneur

Le preneur s'engage à exploiter et entretenir les biens loués raisonnablement et conformément aux usages locaux en se consacrant personnellement à l'exploitation des biens. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu.

Le preneurensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera en bon état de productivité à sa sortie.

Il entretiendra les terres de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Le preneur devra procéder au nettoyage, débroussaillage et destruction des adventices et plantes invasives.

Le preneur désirant réaliser des travaux sur le fonds loué doit se référer à la réglementation départementale qui arrête la liste des travaux qui ne nécessitent pas l'accord préalable du bailleur et à l'article L.411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

Au terme du bail, le preneur devra laisser sur la propriété autant de paille et de fourrage, de fumier et de terres ensemencées qu'il en a trouvés à son entrée, selon les indications consignées dans l'état des lieux.

Le fermier sortant, en accord avec le bailleur, récoltera à leurs saisons les productions ensemencées par lui.

Le preneur ne pourra faire, sans le consentement écrit du bailleur, aucun changement dans les biens loués, sauf application des articles L. 411-28, L. 411-29, L. 411-71 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 11 : Indemnité au preneur sortant

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

Le preneur devra prouver l'existence de ces améliorations par tous moyens. L'état des lieux servira de référence pour déterminer la valeur des améliorations. Toutefois, la part des travaux dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

ARTICLE 12 : Assurances et taxes

Le preneur devra assurer à ses frais son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque d'incendie. Il devra également s'assurer pour une somme suffisante, contre

les risques locatifs d'incendie, le tout auprès d'un organisme notablement solvable. Le preneur devra justifier de ces assurances au paiement, à tout moment, sur demande du bailleur.

En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a pas de faute grave de la part de ce dernier.

Le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur acquittera exactement tous impôts personnels, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Le preneur paiera ses cotisations personnelles et mobilières.

ARTICLE 13 : Droit de chasser

Le preneur, à l'exclusion de toute autre personne, aura le droit de chasser sur les fonds loués, conformément aux articles L.415-7 du Code rural et de la pêche maritime. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues par le code précité.

Ce droit n'est pas cessible et est subordonné à l'observation des dispositions légales et réglementations concernant la chasse.

Le preneur qui ne désire pas exercer le droit de chasser sur le fond loué, doit le faire connaître au bailleur avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément aux termes de l'article D. 415-6 du CRPM, le bailleur ne peut réclamer au preneur aucune majoration du prix du bail en raison de l'exercice par le preneur du droit de chasser.

ARTICLE 14 : Déclarations

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.

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le présent contrat, les parties déclarent se référer aux arrêtés préfectoraux ainsi qu'aux dispositions du statut de fermage telles qu'elles sont précisées au Livre 4 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 15 : Litiges

En cas de désaccord entre les Parties, le Tribunal paritaire des baux ruraux de Chambéry sera seul compétent pour trancher les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail.

Fait à Aix-les-Bains, en deux exemplaires,

Le _____,
Pour le Preneur,

Madame/Monsieur

Le _____,
Pour Grand Lac,

Monsieur Renaud BERETTI,
Président de Grand Lac

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Décision 2024-128 : Bail rural entre Grand Lac et la SCEA Le Champ des Bois

Date de transmission de l'acte : 07/06/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 07/06/2024

Numéro de l'acte : dec703 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240604-dec703-AI

Date de décision : 04/06/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Actes individuels

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.6. Autres actes de gestion du domaine prive