



VILLE DE CARROS - 06510 -

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



BAIL A FERME

Entre les soussignés :

Monsieur Antoine DAMIANI, Maire de CARROS, Conseiller Régional, agissant au nom de la ville de CARROS - Département des Alpes Maritimes.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Code Général des Collectivités Territoriales, et d'une délibération du Conseil Municipal de ladite commune en date du 12 AVRIL 2001 prise en application de l'article L 2122.20.

ci-après dénommé, « le bailleur »

Et

Madame Rachel PRANDI, née le 28 MAI 1970 et demeurant - quartier le Riolan à SIGALE - 06910 -

ci-après dénommé, « le preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

Monsieur Antoine DAMIANI, Maire de la Ville de CARROS donne bail à ferme à

Madame PRANDI Rachel, preneur, qui accepte solidairement entre eux les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION ET CONSISTANCE :

~~Un ensemble de parcelles de terre sises aux lieudits : Lou Goubet - La Bastido et Baumo Lausco à CARROS d'une superficie totale de 44 568 m² se composant essentiellement de 300 oliviers :~~

SECTION A3

N° de parcelles	Superficie en M ²	Lieudits
1104 EX982	8 361	LOU GOUBET
1106 EX984	5 305	LOU GOUBET
1113 EX978/857	9 362	LA BASTIDO
TOTAL	23 028	

SECTION A3

N° de parcelles	Superficie en M ²	Lieudits
147 EX995 route entre	3 091	BAUMO LAUSCO
147 EX997 les 2 terrains	2 990	BAUMO LAUSCO
1095 EX236	5 108	LOU GOUBET
239	650	LOU GOUBET
1097 EX240	9 235	LOU GOUBET
1100 EX241	466	LOU GOUBET
TOTAL	21 540	

CHARGES ET CONDITIONS :

ARTICLE 1 : Etat des lieux

Les preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront, à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi à leur convenance contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci.

Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières.

X

En cas de refus d'une des parties, l'autre pourra à l'expiration du délai ci-dessus fixé, saisir le président du tribunal paritaire des baux ruraux pour la désignation d'un expert qui aura mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

ARTICLE 2 : Durée

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le 1^{ER} JANVIER 2006 pour finir le 31 DECEMBRE 2015

Toutefois, au moment du renouvellement du bail le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année du bail renouvelé, au profit du conjoint ou d'un ou plusieurs descendant majeurs ou mineurs émancipés qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L 411.6 du Code rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devra être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

ARTICLE 3 - Clauses et conditions

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que les preneurs s'obligent, solidairement entre eux à exécuter et accomplir :

a) jouissance :

Les preneurs jouiront de la terre en bons pères de famille et selon les usages locaux, en agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

b) Empiètements, usurpations :

Les preneurs devront s'opposer à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et prévenir le bailleur dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

c) Destination des lieux :

Les preneurs ne pourront changer la destination du domaine ou des parcelles louées qui sont strictement à vocation agricole.

d) Assurances :

Les preneurs devront s'assurer. Les primes et frais d'assurances sont à la charge exclusive des preneurs qui

justifieront au bailleur, à toutes réquisitions amiables, de l'existence de ces assurances et du paiement des primes..

e) Fossés - haies - clôtures - talus :

Les preneurs sont tenus de curer et nettoyer les fossés d'arrosage et d'écoulement. Ils entretiendront en bon état les clôtures vives ou sèches. Ils tailleront et échenilleront les haies en temps et saisons convenables. L'entretien des murs de soutènement et des talus sera à la charge du preneur. Le rétablissement en cas d'éboulement se fera suivant les usages locaux.

f) Prairies naturelles et artificielles :

Les preneurs en prendront soin comme des terres en les fumant, les amendant et en y répandant des engrais appropriés. Ils les maintiendront constamment en bon état de fauche. Un débroussaillage et ou un désherbage de l'ensemble de la surface louée sera effectué quatre fois par an.

g) Pâturages :

Les preneurs ne pourront transformer des labours ou des terres d'une autres nature en pâturage que dans les conditions exposées ci-après à l'article 5..

h) Arbres fruitiers, oliviers et vignes :

Les preneurs seront tenus d'entretenir et soigner suivant les méthodes culturales modernes et appropriées, les arbres fruitiers, oliviers et vignes de la propriété. Ils les fumeront et tailleront convenablement et détruiront les rejetons et gourmands qu'ils pourraient produire, ainsi que les bois d'élagage.

Ils ne pourront arracher ni abattre pour leur compte des arbres existants ou qui seront plantés, alors même qu'ils ne seraient plus en rapport ; toutefois, ils pourront abattre les arbres ou plants qui seront morts, après en avoir référé au propriétaire.

i) Cas fortuits :

il est expressément convenu que les preneurs supporteront tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation et de tous autres cas fortuits prévus ou imprévus.

Par suite de catastrophes naturelles ou de calamités agricoles, les preneurs auront la possibilité de demander une remise de prix de fermage conformément aux dispositions des articles L. 411-19 et suivants du Code Rural.

j) Chasse :

Le droit de chasse appartient aux bailleurs, pour eux mêmes, les personnes qu'ils autoriseraient à l'exercer ou auxquelles ils le loueraient ou le céderaient sans limitation. Les preneurs se réservent le droit d'être indemnisés en cas de dégâts causés par le gibier. Les preneurs auront le droit de chasser sur le domaine ou les terres louées, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris aux membres de leur famille.

ARTICLE 4 : cession du bail ou sous location - échange de parcelles.

Toute cession de bail sera nulle, en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code Rural. Il en ira de même des sous locations. Toutefois, les bailleurs ou à défaut le Tribunal Paritaire pourront autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments à usage de loisirs pour une durée n'excédant pas trois mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux, ou à défaut d'accord, par le Tribunal Paritaire.

Les preneurs seront également autorisés dans les limites prévues à l'article L.411-39 du Code Rural et définies par l'arrêté préfectoral du 18 Février 1977, à effectuer certains échanges en jouissance de parcelles. Cet échange ne pourra se faire qu'avec un exploitant agricole de la même commune, ou des communes limitrophes.

ARTICLE 5 - Améliorations par les preneurs

Les preneurs pourront dans les conditions prévues par les articles L. 411.69 et L. 411.73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Ils auront droit, dans ce cas, à leur sortie des lieux à une indemnité calculée conformément à l'article L.411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations apportées, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Les preneurs pourront également dans les conditions prévues à l'article L 411-29 du Code Rural, procéder au retournement de parcelles de terre en herbe, ou à la mise en herbe de parcelles de terre afin d'améliorer les conditions d'exploitation. Ils pourront également, dans les mêmes conditions, ~~mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail.~~

A défaut d'accord des bailleurs, les preneurs ne pourront en fin de bail, prétendre du fait de ces transformations à une indemnité. S'il en résulte une dégradation, l'appréciation de celle ci en reviendra au Tribunal Paritaire.

ARTICLE 6 : Majoration pour investissements

Lorsque les bailleurs auront effectué, en accord avec les preneurs des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes investies au taux plafond des prêts bancaire aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie - Codevi. (article R 411-8 du Code Rural).

ARTICLE 7 : Fermages

Le fermage est établi selon les modalités de l'article 5 - § B de l'arrêté préfectoral sus-mentionné.

Le fermage s'effectue uniquement en nature par livraison chaque année à l'HOTEL DE VILLE DE CARROS 06510 - des quantités d'huile livrées suivantes :

PERIODES	QUANTITE D'HUILE LIVREE
DE LA PREMIERE A LA TROISIEME ANNEE	10 LITRES A L'HECTARE
DE LA QUATRIEME A LA SIXIEME ANNEE	15 LITRES A L'HECTARE
DE LA SEPTIEME A LA NEUVIEME ANNEE	20 LITRES A L'HECTARE

ARTICLE 8 : Impôts et taxes

Les preneurs acquitteront chaque année, ou rembourseront aux bailleurs s'ils les ont avancées pour eux, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant, notamment la cotisation pour le Budget Annexe des prestations sociales agricoles et la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture.

Les preneurs verseront en outre aux bailleurs une somme égale au cinquième du montant global de la taxe foncière (taxe régionale comprise) payée par les bailleurs.

ARTICLE 9 - Déclarations (Contrôle des structures)

Les preneurs déclarent avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative au contrôle des structures résultant des articles L.331-1 et suivants du Code Rural.

Le présent bail est consenti sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative d'exploiter le fonds agricole, objet du présent bail.

ARTICLE 10 - Frais divers

Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge des preneurs qui s'y obligent solidairement.

Fait en cinq exemplaires.

A CARROS, le 1^{er} JANVIER 2006

LE BAILLEUR



Antoine DAMIANI
Maire, Conseiller Régional

LE PRENEUR,

Rachel PRANDI

