

**BAIL RURAL**  
**PORTANT SUR LA MISE A DISPOSITION DE PARCELLES DE TERRAIN AGRICOLE**  
**AU PROFIT DU GAEC FERME PEILLON**

Entre la commune de Saint-Chamond, avenue Antoine Pinay CS 80148 - 42403 Saint-Chamond cedex, représentée par son maire Axel DUGUA, agissant en vertu de la décision du maire n° 2025 du 2025 et dénommée ci-après « Ville de Saint-Chamond » le bailleur, d'une part,

**Et**

Monsieur Jérémie PEILLON, agissant en qualité de gérant du GAEC FERME PEILLON dont le siège social est situé 895 route de la Revolanche – 42740 SAINT-PAUL-EN-JAREZ (RCS Saint-Etienne 818 268 005) dénommé le preneur, d'autre part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

**ARTICLE 1 - OBJET**

Le bailleur donne au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage ( art. L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime), et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de la Loire qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

**ARTICLE 2 - DESIGNATION**

Diverses parcelles en nature de terre cultivée et pâturage situées à SAINT-PAUL-EN-JAREZ (42740) dans le département de la Loire (42).

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Une partie de la parcelle cadastrée **AS 52** d'une surface de 170 a soit 17 000 m<sup>2</sup>.

La parcelle cadastrée **AS 51** d'une surface de 42 m<sup>2</sup>.

D'une contenance totale soit **17 042 m<sup>2</sup>**.

## **ARTICLE 3 – DESTINATION DES BIENS LOUES**

Les biens ci-dessus désignés sont destinés aux cultures suivantes : **polyculture et prairie.**

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.

## **ARTICLE 4 – FERMAGE**

### **4.1 Montant du fermage**

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

La valeur locative des terrains précités est **de 136,33 euros par an.**

### **4.2 Révision du fermage**

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence s'élève à 122,55.

### **4.3 Paiement du fermage**

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à son représentant le 1er janvier de chaque année.

Toutes les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts seront payées par émission d'un titre de recettes à terme échu émise par le bailleur.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Les paiements auront lieu auprès du SGC (service de gestion comptable) Loire Sud, comptable de la ville, domicilié à Firminy, 14 rue de la Tour de Varan par chèque, espèces ou prélèvement. Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à intérêt moratoire à un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de cinq points.

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

## **ARTICLE 5 – IMPÔTS ET TAXES**

Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur. Le preneur est tenu de rembourser au bailleur : une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, objet de la location, fixée en accord avec le bailleur ou 1/5 à défaut d'accord (article L 415-3 CRPM), la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture (L514-1 du CRPM) et les frais de gestion de la fiscalité locale dans la même proportion.

Lorsque ce sera le cas, le preneur profitera du montant des dégrèvements de taxe foncière à lui revenir en application des dispositions des articles L415-3 du code rural, 1647-00 bis du CGI, et L 411-24 du code rural tels que notamment les dégrèvements exceptionnels ( dégrèvement fiscaux, JA).

## **ARTICLE 6 – ETAT DES LIEUX**

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

## **ARTICLE 7 – DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années (NEUF) entières et consécutives qui prendront cours à la date de sa signature.

## **ARTICLE 8 – RENOUELEMENT DU BAIL – RESILIATION**

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Le bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53, L411-31, L411-57 et suivants). Si le preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, le preneur pourra demander la résiliation du bail. Notification doit être faite au bailleur au moins douze mois à l'avance.

## **ARTICLE 9 - TRANSMISSION DU BAIL**

### Cession-sous location

Toute cession ou sous location au présent bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM notamment pour un usage de vacances ou de loisirs.

### Mise à disposition (L411-37 du CRPM)

La mise à disposition de tout ou partie des biens loués à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants doit répondre aux conditions prévues à l'article L411-37 du CRPM et ne peut excéder la durée pendant laquelle le preneur reste titulaire du bail. Le preneur est tenu d'en aviser le bailleur par lettre recommandée dans les délais prévus par ce même article.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

### Apport du droit à bail (L411-38)

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

### Décès du preneur (L411-34 du CRPM)

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

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées.

## **ARTICLE 10 – DECLARATION D’EXPLOITATION – CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Le preneur déclare exploiter à la date du présent bail une superficie totale de 96 ha pour GAEC Ferme y compris les superficies désignées ci-dessus.

Le présent bail n’aura de valeur que si le preneur a satisfait aux obligations en matière de contrôle des structures (article L 331.1 et suivants du Code Rural).

## **ARTICLE 11 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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 à exécuter et accomplir.

### Entretien et réparations

Le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l’usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le preneur s’engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi conformément à l’usage des lieux.

En ce qui concerne les travaux imposés par l’autorité administrative telles les mises aux normes des installations au regard des normes environnementales, l’indemnité est fixée par l’article L 411-71 1° du CRPM sauf accord écrit préalable des parties.

### Travaux et aménagements

Le preneur peut dans les conditions de l’article L411-73 du CRPM effectuer des travaux et des aménagements sur les fonds loués, avec l’accord du bailleur.

### Fossés

Les fossés d’assainissement et d’irrigation ainsi que les drainages seront tenus en bon état de service par le preneur sous réserve de la réglementation environnementale.

### Foins et pailles

Les foins et pailles ne peuvent être vendus ou utilisés sur d’autres terrains que dans la mesure où cela ne portera pas préjudice aux soins et à l’alimentation du cheptel de l’exploitation.

### Effluents d’élevage

Les effluents d’élevage (fumiers et lisier) doivent être consommés sur la ferme, afin de maintenir le potentiel de fertilité des sols.

### Terres

Le preneur pourra, pendant la durée du bail, changer la destination des terres et prés à charge par lui de laisser à sa sortie, si le bailleur l’exige, des superficies en terres et prés égales à celles qui sont indiquées sur l’état des lieux.

Les techniques culturales mise en œuvre par le fermier devront être en conformité avec les usages locaux.

### Elagage

L’élagage des arbres de bordures et des haies se fera conformément aux usages locaux et à la réglementation en vigueur par le preneur.

Aucun arbre existant ne pourra être arraché ou abattu sans le consentement du bailleur.

## Clôtures

A l'entrée du preneur, les clôtures seront achetées par celui-ci à un prix en fonction de leur état de vétusté constaté par l'état des lieux. A la sortie de ferme, elles seront acquises par le propriétaire ou le preneur entrant selon les mêmes critères.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCES**

Le preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme suffisante :

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre le recours des voisins et les risques locatifs ;
- son mobilier, son matériel de culture, son cheptel, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués, de même que ses récoltes, contre les risques climatiques et la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables pour la gestion du Fonds national de gestion des risques en agriculture ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

## **ARTICLE 13 - FIN DU BAIL, OBLIGATION DU PRENEUR, ETAT 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 du code rural et de la pêche maritime, 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 14 – ENREGISTREMENT**

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si le preneur le désire et, en ce cas, à ses frais.

## **ARTICLE 15 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

## **ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile de son siège social.

Le bailleur fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville, Avenue Antoine Pinay à Saint-Chamond.

**ARTICLE 17 – DISPOSITIONS PARTICULIERES ET RESERVES**

Néant.

Fait à ..... le.....en 2 exemplaires originaux

Le preneur,

Le bailleur,

GAEC FERME PEILLON

Le maire  
1<sup>er</sup> Vice-Président du SIPG

Jérémie PEILLON

Axel DUGUA