

**CONTRAT DE BAIL RURAL / BAIL A FERME**

**Entre**

**La Ville d'AVIGNON** représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant en cette qualité et en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020, elle-même représentée par Monsieur Claude TUMMINO, Conseiller Municipal, en vertu de la décision n° 25-0008 en date du

**Ci-après dénommée « La Ville »,  
D'une part,**

**Et**

**L'EARL OCCHIPINTI** dont le siège social est situé La Barthelasse – 1350 chemin des Vignes - 84000 AVIGNON et enregistrée au RCS d'Avignon sous le n° 340 492 123 00021, représentée par **Madame BREYSSE Chantal**, en sa qualité de **Gérante** en exercice, dûment habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommée « Le Preneur »,  
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2144-3, L2122-22 alinéa 5 et L.2122-1-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment son article L.411-1,

**PRÉAMBULE**

À la suite de la fin du bail SAFER, la Ville d'Avignon a récupéré la pleine propriété et la gestion de foncier à destination agricole sur l'Ile Piot.

Dans sa volonté de soutenir le maintien d'une activité agricole de proximité et l'équilibre du territoire par la présence d'espaces végétalisés bénéfique pour ces habitants, la Ville met à disposition de XXX des terrains, situés XXX pour la mise en œuvre de plantations agricoles.

À la suite de l'appel à manifestation d'intérêt publié le xx xxx 2024 sur le site de la Ville et à l'analyse de l'offre déposées, la candidature de XXX a été retenue.

Le Preneur a manifesté son intérêt à prendre à Bail ces tènements fonciers ci-après amplement désigné, aux clauses, conditions et modalités définies par la loi et exposées dans le présent contrat.

Il convient donc d'établir un bail rural encadrant les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

***CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT***

**Article 1<sup>er</sup> – Objet de la convention**

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur qui accepte les biens énumérés à l'article 2 pour y exercer une activité agricole de production végétale.

Aucune autre activité n'est autorisée sur les parcelles.

**Article 2 - Désignation des lieux**

Sur le territoire de la commune d'Avignon, des terrains comprenant des parcelles municipales dites « Terrains de l'Ile Piot » de terres en nature de polyculture (céréales/légumineuses).

### Liste des parcelles :

Section	Numéro	Adresse / Lieu-dit	Contenance	Nature
AB	49	Ile Piot	1 550 m <sup>2</sup>	Non bâtie - terres
AB	118	Ile Piot	10 537 m <sup>2</sup>	Non bâtie – terres
AB	128	Ile Piot	51 171 m <sup>2</sup>	Non bâtie – terres
AB	129	Ile Piot	15 958 m <sup>2</sup> *	Non bâtie – terres
AB	132	Ile Piot	369 m <sup>2</sup> *	Non bâtie – terres
AB	134	Ile Piot		Non bâtie – terres
AB	137	Ile Piot	7 566 m <sup>2</sup>	Non bâtie - boisé

**Total de la surface louée : 7 hectares 71 ares 51 centiares**

\*Sous réserve du document d'arpentage à établir par la Ville.

### Article 3 – Etat des lieux

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

Un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois qui précède ou dans le mois suivant l'entrée en jouissance.

Passé ce délai, la ville établit un état des lieux qu'elle notifie au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception qui dispose de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet.

### Article 4 – Durée du bail

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> mars 2025, sous réserve des conditions de résiliation et de reprise prévues par la loi.

Renouvellement par tacite reconduction sauf dénonciation 6 mois avant le terme

### Article 5 – Sous-location, cession, échange et mise à disposition

Il est interdit au preneur de céder ou de sous-louer tout ou partie des parcelles objet de la présente locations.

Le preneur à la possibilité de procéder à des échanges en jouissance dans le but d'assurer une meilleure exploitation après notification et agrément de la Ville

Le cas échéant, la Ville se réserve le droit de procéder à la résiliation du présent bail ou à saisir le Tribunal partiaire des baux ruraux.

### Article 6 – Conditions financières

#### **6.1 – Montant du fermage**

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un fermage annuel d'un montant de **771,50 € (SEPT CENT SOIXANTE-ET-ONZE EUROS), payable en un seul terme à échoir au 1<sup>er</sup> mars.**

Le montant du fermage est fixé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur fixant les modalités de détermination de la valeur locative des biens loués par bail rural et arrêtant les minima et maxima des catégories, conformément à l'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Le montant du fermage est actualisé chaque année en fonction de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

L'indice de référence est de **122,55**.

#### **6.2 – Assurances, impôts et taxes**

Le preneur acquitte exactement tous impôts personnels, de manière que la Ville ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

En application des articles L.415-3 et L.514-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur remboursera à la Ville la part des impôts et taxes que la loi met à sa charge ainsi que les autres frais de gestion de la fiscalité locale :

- 1/5 de la taxe foncière (bâti et non bâti)
- 1/2 de la taxe de la Chambre d'agriculture

Les parties justifient de toute assurance de risque du ressort de leur responsabilité.

Paraphes

## **Article 7 – Clauses et conditions**

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux et aux clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

### **7.1 – Usage des biens**

Le preneur jouit des parcelles louées avec le souci d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### **7.2 – Empiètement et usurpation**

La Ville s'oblige à assurer au preneur la jouissance paisible des biens loués pendant la durée du bail. Le preneur veille à ce qu'il ne soit commis aucun abus, dégât, dégradation ni usurpation ou empiètement quelconque, et doit prévenir la Ville dans les délais légaux pour qu'elle puisse s'en défendre (article 1768 du Code Civil).

### **7.3 – Destination**

Les parties ne peuvent changer la destination des parcelles qui sont strictement à vocation agricole.

### **7.4 – Entretien**

Le preneur assure les réparations nécessaires à son activité et l'entretien des parcelles. Les chemins d'accès ainsi que les fossés, rigoles et ruisseaux ne relevant pas du domaine public sont entretenus par le preneur selon l'usage des terrains. Il en est de même en ce qui concerne le nettoyage et l'entretien des haies et clôtures éventuelles.

### **La tranchée située au sud (parcelle AB-129) ne doit pas être comblée.**

Tout autre aménagement ne doit pas être modifié sans l'accord de la Ville et les parcelles devront être restituées dans leur état primitif.

Le preneur peut disposer des produits de l'élagage des haies et arbres qui ne peuvent être supprimés sans autorisation expresse de la Ville.

### **7.5 – Fumiers et boues**

Le preneur effectue les activités d'épandage, de fertilisation et d'amendement conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte de la qualité des 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 sur fertilisation.

Le preneur veillera spécialement à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la vocation agricole du sol. Le preneur ne pourra pas épandre de boues et déchets de stations d'épuration sans l'accord préalable et écrit des bailleurs.

### **7.6 – Chasse**

La pratique de la chasse n'est pas autorisée sur les parcelles objets du présent bail.

### **7.7 – Clause générale**

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les présentes, les parties s'en réfèrent au contrat type de bail à ferme du département, aux usages locaux et à la législation en vigueur.

## **Article 8 – Contrôle des structures**

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de la réglementation des exploitations agricoles en vigueur dans le département de Vaucluse, et certifie qu'en tout état de cause, en application de l'article L.331-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 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 9 – Renouvellement du bail**

Paraphes

Le bail est renouvelable par tacite reconduction aux clauses et conditions initiales, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée ou huissier au moins dix-huit mois avant l'expiration.  
Le bailleur, à l'expiration du bail, peut exercer son droit de reprise conformément aux articles L.411-57, L.411-58, L.411-62, L.411-64 et L.411-67.

### **Article 10 - Modification et extension de la convention**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail, définies d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

### **Article 11 – Déclarations**

La validité du présent bail est subordonnée à l'obtention de l'autorisation administrative requise par le preneur, en application des articles L.311-2 à L.311-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Par ailleurs, le preneur déclare exploiter une superficie de XXX hectares.

### **Article 12 – Enregistrement**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement.

### **Article 13 – Coordonnées des services référents**

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, l'occupant est invité à écrire à l'adresse mail suivante : [contact.immo@mairie-avignon.com](mailto:contact.immo@mairie-avignon.com)

En cas de besoin, les services municipaux de référence à contacter sont :

- Pôle Attractivité du territoire : [olivia.debuyet@mairie-avignon.com](mailto:olivia.debuyet@mairie-avignon.com)
- Mairie de quartier : [mairie.annexe.barthelasse-piot@mairie-avignon.com](mailto:mairie.annexe.barthelasse-piot@mairie-avignon.com)

### **Article 14 – Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- En l'Hôtel de Ville d'Avignon pour la Ville
- En sa demeure pour le Preneur

Fait à Avignon, en deux exemplaires (autant que de signataires)

Le

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le Preneur,

La Ville d'Avignon,  
Pour le Maire, par délégation,

L'EARL OCCHIPINTI

Le Conseiller Municipal,  
Claude TUMMINO

### **ANNEXES :**

- Plan des parcelles
- Kbis

Paraphes