BOUCHES-DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°13-2026-229

PUBLIÉ LE 31 JUILLET 2026

Sommaire

DDETS 13 /

13-2026-07-31-00001 - Arrêté portant retrait de l'agrément de Madame OLLIER Blandine pour l'exercice??à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs??dans le département des Bouches-du-Rhône (2 pages) Page 3

Direction Departementale des Territoires et de la Mer 13 /

13-2026-07-30-00009 - Arrêté préfectoral??portant concession d'utilisation des dépendances du domaine public maritime en dehors des ports au profit de la société Orange pour le déploiement d'un câble sous-marin de télécommunication EMC West depuis un site d'atterrage situé à Marseille (plage du Prado) jusqu'à la limite des eaux territoriales françaises. (3 pages) Page 6

Préfecture des Bouches-du-Rhone /

13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de terres à planter pour le département des Bouches-du-Rhône (71 pages) Page 10

Préfecture des Bouches-du-Rhone / Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement

13-2026-07-31-00002 - Arrêté délivrant un agrément de protection de l'environnement dans un cadre régional??à la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD) (4 pages) Page 82

13-2026-06-25-00019 - Avis CNAC 25 06 2026 FAVORABLE ALDI TRETS CDAC 26-03 RAA (4 pages) Page 87

13-2026-06-25-00018 - Avis CNAC 25 06 2026 FAVORABLE LIDL AUBAGNE CDAC 26-02 RAA (4 pages) Page 92

Sous préfecture de l'arrondissement d'Arles / Bureau de la Cohésion Sociale et de la Conduite des Politiques Publiques

13-2026-07-29-00008 - Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la régularité des listes électorales de la commune d'Aureille (2 pages) Page 97

Sous préfecture de l'arrondissement d'Istres /

13-2026-07-16-00048 - Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la tenue des listes électorales de la commune de CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES. (2 pages) Page 100

DDETS 13

13-2026-07-31-00001

Arrêté portant retrait de l'agrément de Madame OLLIER Blandine pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Départementale de l'Emploi,
du Travail et des Solidarités
des Bouches-du-Rhône**

Arrêté portant retrait de l'agrément de Madame OLLIER Blandine pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône

**Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet du département des Bouches-du-Rhône**

VU le Code de l'action sociale et des familles, notamment les articles L. 472-10, R 472-6-1 et D 742-6-1 I ;

VU la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 modifiée portant réforme de la protection juridique des majeurs, notamment ses articles 44 et 45 ;

VU le décret n° 2008-1512 du 30 décembre 2008 fixant les modalités d'inscription sur la liste prévue aux articles L.471-2 et L.471-3 du code de l'action sociale et des familles ;

VU l'agrément en date de 2013 pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône ;

VU le décret du Président de la République du 19 novembre 2025 portant nomination du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône – M. WITKOWSKI Jacques ;

VU l'arrêté ministériel du 22 mars 2021 portant nomination de Madame Nathalie DAUSSY en qualité de Directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône à compter du 1er avril 2021 ;

VU l'arrêté du 30 mars 2021 portant organisation de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté préfectoral n°13-2026-02-18-00015 du 18 février 2026 établissant la liste départementale des mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des délégués aux prestations familiales des Bouches-du-Rhône et abrogeant l'arrêté n°13-2025-07-07-00004 du 7 juillet 2025 ;

VU l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2025 portant délégation de signature à Madame Nathalie DAUSSY, Directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône, ainsi qu'à messieurs Léopold CARBONNEL & Brice BRUNIER, ses adjoints ;

VU l'arrêté du 4 décembre 2025 portant subdélégation de signature de Madame Nathalie DAUSSY, dans le cadre des compétences relevant du Préfet de département, aux principaux cadres de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône ;

CONSIDÉRANT que par courrier en date du 19 juillet 2026 Madame OLLIER Blandine a informé la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône cesser définitivement son activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs le 1er juillet 2026 ;

SUR PROPOSITION de la Directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône ;

ARRÊTE

Article 1 : Il est prononcé le retrait de l'agrément de Madame OLLIER Blandine demeurant La Colombière B 6 – rue Jean Giono – 13300 SALON-DE-PROVENCE pour l'exercice à titre individuel de l'activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs dans le département des Bouches-du-Rhône à compter du 1er juillet 2026 ;

Article 2 : Le retrait de l'agrément vaut radiation de Madame OLLIER Blandine de la liste départementale des mandataires judiciaires à la protection des majeurs et des délégués aux prestations familiales du département des Bouches-du-Rhône.

Article 3 : En application de l'article L.473-1, le fait d'exercer une activité de mandataire judiciaire à la protection des majeurs malgré le retrait prononcé est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Article 4 : Conformément à l'article R.472-5 du Code de l'action sociale et des familles, toute nouvelle demande d'agrément dans le département des Bouches-du-Rhône devra être précédée d'un délai minimum d'un an à compter de la date du présent arrêté.

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours, soit gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, soit hiérarchique auprès de la Ministre du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles, dans les deux mois suivant sa publication.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Marseille, également dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours gracieux ou hiérarchique a été déposé, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application «Télérecours citoyens» accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 6 : Une copie du présent arrêté sera notifiée :

- à l'intéressé,
- aux procureurs de la République près le tribunal judiciaire des villes d'Aix-en-Provence, Marseille et Tarascon,
- aux juges des contentieux de la protection des tribunaux judiciaires d'Aix-en-Provence, Marseille et Tarascon et des tribunaux de proximité d'Aubagne, Martigues et Salon-de-Provence,
- aux juges des enfants du tribunal judiciaire des villes d'Aix-en-Provence, Marseille et Tarascon,
- aux directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

Le Secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône et la Directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Marseille, le 30 juillet 2026

Pour le Préfet et par délégation,
le directeur départemental adjoint,

Signé

Léopold CARBONNEL

Direction Departementale des Territoires et de la Mer 13

13-2026-07-30-00009

Arrêté préfectoral portant concession d'utilisation des dépendances du domaine public maritime en dehors des ports au profit de la société Orange pour le déploiement d'un câble sous-marin de télécommunication EMC West depuis un site d'atterrage situé à Marseille (plage du Prado) jusqu'à la limite des eaux territoriales françaises.

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône

Arrêté préfectoral
portant concession d'utilisation des dépendances du domaine public maritime en dehors des ports au profit de la société Orange pour le déploiement d'un câble sous-marin de télécommunication EMC West depuis un site d'atterrage situé à Marseille (plage du Prado) jusqu'à la limite des eaux territoriales françaises.

Le préfet des Bouches-du-Rhône,

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2121-1, L. 2122-1, L.2124-1 et R. 2124-1 à R. 2124-12 ; L.2124-3

VU le code de l'environnement ;

VU le code de justice administrative ;

VU le décret n°2004 - 374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de monsieur Jacques Witkowski en qualité de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité sud, préfet des Bouches-du-Rhône ;

VU le dossier de demande déposé le 9 août 2024 par la société Orange, société anonyme immatriculée au RCS sous le numéro SIRET 380 129 866 48625, dont le siège social est 111, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux, sollicitant auprès de l'État l'octroi d'une concession d'utilisation des dépendances du domaine public maritime ;

VU l'ensemble des pièces du dossier de demande ;

VU l'avis conforme favorable du commandant de la zone maritime Méditerranée en date du 14 avril 2026 ;

VU l'avis conforme favorable du préfet maritime en date du 12 juin 2026 ;

VU le rapport de clôture de l'enquête administrative diligentée par la direction départementale des territoires et de la mer – service mer, eau et environnement en date du 9 juillet 2026 ;

CONSIDÉRANT que l'occupation du domaine public maritime par un câble sous-marin de télécommunication à fibres optiques EMC West doit être autorisée par la délivrance d'une concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports ;

CONSIDÉRANT que la pose de ce câble sous-marin de télécommunication présente un caractère d'intérêt général permettant d'assurer la connexion entre l'Europe du Sud (France, Grèce) et le Moyen-Orient (Arabie Saoudite, Israël) ;

CONSIDÉRANT que le dossier de demande de concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports déposé par la société Orange a été établi et instruit conformément aux dispositions générales du code général de la propriété des personnes publiques ;

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

SUR proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône ;

ARRÊTE

Article premier : objet – approbation de la convention de concession

La concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports établie entre l'État et la société Orange sur une dépendance du domaine public maritime portant sur le déploiement d'un câble de télécommunication EMC West depuis un site d'atterrage situé à Marseille (plage du Prado) conclue ce jour, ci-après dénommée « la convention », est approuvée.

La convention est conclue entre :

- La société Orange, désignée ci-après « le concessionnaire », société anonyme immatriculée au RCS sous le numéro SIRET 380 129 866 48625, dont le siège social est 111, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux. La société Orange est représentée par monsieur Thomas DECROS, responsable du département « submarine cables & network evolution ».
- Et l'État représenté par le préfet des Bouches-du-Rhône.

La convention porte sur la pose et l'exploitation d'un câble sous-marin de télécommunication EMC West, d'une longueur de 303,9 km dans les eaux françaises, dont 39,3 km sur le domaine public maritime.

La concession est consentie aux clauses et conditions de la convention annexée au présent arrêté.

Les limites de la concession, le détail des ouvrages et leur position sont précisés dans la convention.

Article 2 : Durée

La concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports au profit du concessionnaire, et pour l'objet susvisé, est accordée aux clauses et conditions de la convention, qui prévoit une durée de trente (30) ans à compter de la date de signature du présent arrêté.

Article 3 : Prescriptions spécifiques

L'utilisation d'une charrue sera privilégiée pour l'ensouillage en zone profonde.

En amont des opérations de pose du câble, le pétitionnaire s'assurera de la bonne coordination avec les activités maritimes, notamment :
— avec le GPMM, qui sollicite une coordination au moins 1 mois à l'avance afin de traiter de l'organisation générale et de 48 heures avant le début des travaux (AVURNAV) ;
— avec les navettes de dessertes maritimes, dont le début d'activités coïncide avec la phase travaux ;
— avec les autorités maritimes et notamment la DDTM dans le cadre de potentielles manifestations nautiques.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Le navire câblier devra disposer d'au moins un membre d'équipage francophone afin de faciliter les communications le cas échéant.

Article 4 : Publication et information des tiers

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône. Il fera l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux habilités à publier les annonces légales dans le département des Bouches-du-Rhône, par les soins du préfet et à la charge de la société Orange.
Il sera également affiché en mairie centrale de Marseille ainsi qu'en mairie arrondissement pendant une durée de 15 jours. Cette mesure de publicité sera certifiée par le Maire.
L'arrêté et la convention de concession d'utilisation de domaine public maritime seront consultables à la direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône, service mer, eau et environnement, sis 16 rue Antoine Zattara – 13332 MARSEILLE cedex 3.

Article 5 : Droit des tiers, voies et délais de recours

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean François Leca, 13235 Marseille Cedex 2 qui peut être saisi par l'application informatique « télérecours » accessible par le site internet https://www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Article 6 : Exécution

Le préfet maritime,
Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône,
Le maire de Marseille
Le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône,
Le directeur régional et départemental des finances publiques de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône,

sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.
Le présent arrêté et la convention de concession seront notifiés au concessionnaire.

Marseille, le 30 juillet 2026

Pour le préfet

Le secrétaire général
Signé
Romain DELMON

Annexe
Convention de concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors de ports

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Préfecture des Bouches-du-Rhone

13-2026-07-23-00025

Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de terres à planter pour le département des Bouches-du-Rhône

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires et de la mer
des Bouches-du-Rhône

Arrêté établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture – oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de terres à planter pour le département des Bouches-du-Rhône

Le préfet des Bouches-du-Rhône,

VU les dispositions du livre IV, titre I, relatives aux baux ruraux et notamment l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime ;

VU l'arrêté préfectoral n°13-86-16 portant approbation du contrat-type départemental de bail à ferme du 22 décembre 1986 ;

VU le décret du Président de la République en date du 19 novembre 2025 portant nomination de monsieur Jacques WITKOWSKI en qualité de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté de la Première ministre et du ministre de l'intérieur et des outre-mer du 16 juin 2023 portant nomination de monsieur Patrick VAUTERIN en qualité de directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône à compter du 1er juillet 2023 ;

VU l'avis de la commission consultative départementale des baux ruraux du 6 novembre 2025 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article premier : le contrat type départemental de bail rural est établi tel que figurant en annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 : le contrat type départemental de bail de terres à planter en viticulture est établi tel que figurant en annexe 2 du présent arrêté.

Article 3 : le contrat type départemental de bail de terres à planter en arboriculture et oléiculture est établi tel que figurant en annexe 3 du présent arrêté.

Article 4 : la convention type départementale de travaux de plantation/replantation en viticulture est établie tel que figurant en annexe 4 du présent arrêté.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Article 5 : la convention type départementale de travaux de plantation/replantation en arboriculture – oléiculture est établie tel que figurant en annexe 5 du présent arrêté.

Article 6 : la notice d'information sur le bail rural et le bail de terres à planter est établie tel que figurant en annexe 6 du présent arrêté.

Article 7 : l'arrêté préfectoral n°13-86-16 portant approbation du contrat-type départemental de bail à ferme du 22 décembre 1986 est abrogé.

Article 8 : conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13235 Marseille Cedex 2 qui peut être saisi par l'application informatique « télérecours » accessible par le site internet https://www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Article 9 : Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs et mis en ligne sur le site internet de la préfecture.

Article 10 : le directeur départemental des territoires et de la mer est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Marseille, le 23 juillet 2026

Le préfet des Bouches-du-Rhône,

Signé

Jacques WITKOWSKI

2
16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Annexe n° 1 relative au contrat type départemental de
BAIL RURAL

Il est ici précisé, pour une meilleure lecture de l'ensemble des documents composant le nouveau bail rural départemental, que le code rural et de la pêche maritime sera cité sous l'abréviation « CRPM », le code général des impôts sera quant à lui sous l'abréviation « CGI ».
Figurent en annexes du présent bail, les pièces suivantes :
*1) note rappel législatif (Nota : *Voir annexe 1 : rappel législatif)*
2) état des lieux

Préambule
Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L411-1 du CRPM,
Conformément à l'article L 411-4 du CRPM, les contrats de baux ruraux doivent être écrits.
A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date, sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Toute clause contraire aux dispositions d'ordre public du CRPM sera réputée non écrite.

BAIL RURAL

Entre les soussignés : (*Voir notice)
NB : 1/ Pour le cas où des parcelles seraient détenues en indivision, chaque indivisaire sans exception est impérativement tenu de signer le bail rural. A défaut le bail pourra être remis en cause.
2/ Il est ici conseillé que pour les baux dont l'un des propriétaires bailleurs est mineur ou majeur sous le régime de la tutelle ou de la curatelle, de se rapprocher d'un office notarial.

Nombre de bailleurs : ……

Bailleur : *si personne morale* □ La société dénommée ……forme (GFA, SCI,…) ……, dont le siège est situé ……, au capital de ……euros, SIREN n°……RCS de……, représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant.	
Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé) **Bailleur 1 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à …… département …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Ou** □ **Mineur***sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes. **Ou** □ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge …… du tribunal …… en date du ……	***Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)*** **Bailleur 2 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à …… département …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Ou** □ **Mineur*** sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes. **Ou** □ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge …… du tribunal de …… en date du ……

Propriétaire en □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété
Bailleur 3 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** ……	**Bailleur 4 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** ……

+ Bailleurs supplémentaires, ci-après nommés et qualifiés dans les fiches d'état civil complétées en fin de bail rural :
- 5 - M. /Mme …… **- 6 - M. /Mme** ……
- 7 - M. /Mme …… **- 8 - M. /Mme** ……
- 9 - M. /Mme …… **-10 - M. /Mme** ……
NB/ Il est ici conseillé que pour les baux dont les propriétaires bailleurs seraient très nombreux dans une indivision, de se rapprocher d'un office notarial.

Ci-après désigné « le Bailleur »

Preneur : *si personne morale* □ La société dénommée …… Forme (EARL/SCEA/GAEC/SAS)…… dont le siège est situé ……, au capital de ……euros, SIREN n°…… RCS de……, représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant ayant reçu ses pouvoirs conformément aux statuts.	
Ou si personne physique **Preneur 1 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** ……	**Preneur 2 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** ……

Ci-après désigné « le Preneur »

Il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière au Preneur, qui accepte, les biens immeubles désignés ci-dessous, en vue de les exploiter pour y exercer une activité agricole.

Article 1 : objet du bail rural
Le présent bail est soumis :

- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L411-1 et suivants du CRPM, 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 ;
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux arrêtés préfectoraux relatifs au bail à ferme en vigueur dans le département des Bouches-du-Rhône ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties.

Pour tous les points non précisés au présent bail, les parties déclarent se référer aux dispositions du livre IV du CRPM portant statut des baux ruraux, aux arrêtés préfectoraux pris pour son application, et à la jurisprudence constante .

Article 2 : désignation des biens donnés à bail (*)

I – PROPRIÉTÉS NON BÂTIES DONNÉES A BAIL RURAL

1. Parcelles de terres
Le Bailleur donne à bail au Preneur, les parcelles et biens immobiliers à usage agricole :

Bouches-du-Rhône - Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Lieu-dit	Nature Culturale au jour de la signature du bail	Contenance cadastrale	Surface louée	Observations : Servitudes Emplacements réservés autres – Contenance non louée - Accès	Irriguée oui/non
Superficie Cadastrale Totale						**...ha...a...ca**	**..ha..a..ca**		

Le Preneur déclare connaître les limites et l'étendue des biens loués, sans pouvoir garantir précisément la contenance indiquée, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un/vingtième (1/20ème) devant se faire au profit ou à la perte du preneur.

Destination des parcelles
Les biens immeubles ci-dessus désignés donnés à bail, seront exploités par le Preneur et au sens de l'article L311-1 du CRPM et destinés aux cultures suivantes .....

2. Parcelles de terres louées POUR PARTIE SEULEMENT dans le bail
Il est ici précisé que :
Sur la commune de ..... la parcelle cadastrée section .....n°..... n'est louée qu'en partie dans le présent bail rural, soit *(à définir avec précision)*

……, soit pour une surface de …… .
Le reste de la parcelle, soit la surface de ……., est exclu du présent bail.

3. <u>Parcelles données à bail mais inculte, en friche ou en mauvais état à la signature du bail</u>

Afin de pouvoir bénéficier dans l'avenir des dispositions de l'article L411-77 CRPM, il est ici précisé que les parcelles suivantes, objet du bail et désignées ci-dessous, sont au jour de l'acte déclarées, incultes, ou en friche ou en mauvais état de culture :
Commune …… section …… n°…… surface …… ha…… a……. ca
Commune …… section …… n°…… surface …… ha…… a……. ca
Commune …… section …… n°…… surface …… ha…… a……. ca

Soit pour une contenance totale de ……ha…….a…….ca.
Ainsi, une indemnité pourra être due en fin de bail, au Preneur sortant ou au Bailleur, pour la mise en culture ultérieure de ces parcelles, déclarées lors de la signature du bail.

4 . <u>Pour le cas où des apports se feraient auprès d'une coopérative</u>

Le propriétaire déclare que les parcelles objet du bail, sont attachées à la coopérative de …… et engagées auprès de celle-ci jusqu'à la récolte de l'année ……., année de fin de l'engagement.
Le Bailleur devra mettre à disposition du preneur, les parts de coopérative dont il est propriétaire et qui serviront au logement des récoltes provenant de l'exploitation donnée à bail.
Pour le cas où le Preneur serait déjà lui-même lié à d'autres coopératives, il reste cependant lié à l'engagement des parcelles objet du présent bail.
Le Preneur devra notifier ses engagements auprès des coopératives auprès desquelles il est déjà engagé.

A la fin des engagements, les parcelles objets du présent bail, seront attachées à la coopérative de …… .

<u>II – BÂTIMENTS DONNES A BAIL</u>

1. <u>Bâtiments à usage d'habitation (logement de l'exploitant ou du personnel agricole)</u>

Sont donnés à bail les bâtiments à usage d'habitation ci-dessous désignés

Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Lieu-dit	Surface du bâtiment	Contenance restante louée
					m²	...ha ....a.....ca
					m²	...ha ...a ....ca
<u>Descriptifs des bâtis à usage d'habitation</u> :						
Totaux des surfaces					**m²**	**…..ha ...a ..ca**

2. <u>Bâtiments d'Exploitation</u>

Sont donnés à bail les bâtiments d'exploitation ci-dessous désignés :

BÂTIMENT							
Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Lieu-dit	Contenance cadastrale parcelle	Surface du bâtiment	Contenance restante louée
					….ha…a..ca	m²	..ha..a ..ca
Descriptifs							
Totaux des surfaces					**….ha…a..ca**	**m²**	**..ha..a ..ca**

<u>III – Structures modulaires – Serres – Tunnels</u>

Sur les parcelles de terres données à bail et listées ci-dessus, existent les structures modulaires ci-dessous désignées :

Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Lieu-dit	Contenance cadastrale parcelle	Surface du bâtiment	Contenance restante louée
					….ha…a..ca	m²	..ha..a ..ca
					….ha…a..ca	m²	..ha..a ..ca
					….ha…a..ca	m²	..ha..a ..ca
<u>Descriptif</u> :							
Totaux des surfaces					**….ha…a..ca**	**m²**	**..ha..a ..ca**

Un schéma des parcelles et immeubles objet du bail **<u>demeurera annexé à l'acte</u>,** les parties ou bâtiments loués partiellement figureront rayées ou hachurées, de manière distincte.

<u>Article 3</u> : accès - servitudes – emplacements réservés

3-1 <u>Accès aux parcelles</u>

Il est ici précisé que l'accès aux parcelles se fera par les routes, chemins ruraux et chemins d'exploitations desservant celles-ci (article L161.1 et suivants du CRPM).

Préfecture des Bouches-du-Rhone - 13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de

Toutefois, concernant la parcelle cadastrée section …… n°……, il est précisé que l'accès se fera de la manière suivante ……..…….

3-2 <u>Servitudes</u>
Le Preneur supportera les servitudes actives et passives existantes sur les parcelles objet du bail, s'il en existe.
Le Preneur confirme en avoir été pleinement informé par le Bailleur et en avoir pris connaissance de la portée de celle-ci.

3-3 <u>Emplacements réservés</u> (*)
Le preneur supportera les exigences des emplacements réservés affectant les parcelles objet du bail, s'il en existe.

<u>Article 4</u> : état des lieux (*)
Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance.
Conformément aux dispositions de l'article L411-4 du CRPM, un état des lieux est établi contradictoirement, et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. **Il sera annexé au présent acte.**
Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. À l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

<u>Article 5</u> : durée (*)
Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives qui commenceront à courir le …….…… pour finir le……..…… à pareille époque de l'année, suivant l'article L411-5 du CRPM, étant entendu que ce terme doit laisser la possibilité au Preneur de rentrer les récoltes des cultures en cours.
A la fin du bail, le successeur dans l'exploitation pourra entrer dans les lieux dès l'enlèvement normal de sa dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après le terme d'usage.

<u>Article 6</u> : renouvellement du bail (*)
A défaut de congés, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf (9) années aux clauses et conditions du bail précédent.
Le Bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs invoqués à l'article L411 31 du CRPM ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues à l'article L411 46 du même code.

<u>Article 7</u> : droit de reprise du bail (*)
Le Bailleur pourra exercer son droit de reprise des parcelles donnés à bail, conformément aux dispositions des articles L411-57 à L411-60, et L411-63 et suivant du Code rural.
Aucune reprise n'est possible au cours de la première période du bail rural.

Article 8 : résiliation du bail (*)
D'un commun accord, le Bailleur et le Preneur peuvent à tout moment par écrit procéder à la résiliation du présent bail rural. Le bail rural pourra également être résilié, partiellement ou totalement, dans tous les cas et en respectant toutes les formes rappelées par les articles L411-30 à L411-34 du CRPM.

Article 9 : transmission du bail(*)
Le Preneur peut transmettre le bail rural sous réserve du respect des conditions prévues par les dispositions du CRPM des articles L 411-34 et suivants.

Article 10 : obligations des parties (*)

Le Bailleur :
Le Bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations ; sont ainsi à sa charge intégrale, la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par arrêté préfectoral.
Il s'engagera à faire les réparations nécessaires et à en assurer la libre jouissance. Il devra entretenir les biens loués et prendra à sa charge, les grosses réparations devenues nécessaires.

Le Preneur :
Le Preneur doit exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.
Le Preneur a le droit d'optimiser son activité, en vertu des articles L411-28 et L411-29, L411-39 et L411-39-1 du CRPM, peut modifier la physionomie de l'exploitation, réorienter l'exploitation, et changer l'assiette de l'exploitation, par le biais d'échanges de parcelles.
Il veillera à maintenir le fonds loué en bon état pendant la durée du bail.

Article 11 : sous-location
Conformément à l'article L411-35 CRPM toute sous-location est interdite.
Toutefois le Preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation, et devra faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur. La répartition du loyer de la sous-location sera précisée dans cet accord. Le Bailleur ou à défaut le tribunal paritaire pourra, autoriser le Preneur à sous-louer, certains bâtiments ou parcelles à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois consécutifs.

Article 12 : échanges de jouissance
Les Preneurs pourront avec l'agrément du Bailleur ou en cas de désaccord avec l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux, effectuer en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, les échanges de parcelles qu'ils jugeront utiles.
Les modalités de l'échange devront être conformes avec les dispositions de l'article L411-39 du CRPM et de l'arrêté départemental des fermages en vigueur.

Article 13 : travaux de réparations – améliorations foncières – autorisations – indemnités – obligation de l'obtention de l'accord écrit (*)

13-1 Améliorations réalisées par le Preneur
Sous réserve de l'accord écrit du Bailleur, le fermier pourra effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Conformément à l'article L411-69, le Preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le Bailleur, calculée selon l'article L411-71 du CRPM.
Les travaux réalisés sans l'aval du propriétaire ne pourront pas donner lieu à indemnisation en sortie de bail.
La part des travaux dont le financement aura été assuré par une subvention ne pourra donner lieu à indemnité.

13-2 Réalisations de plantations nouvelles
Le Preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur pour la réalisation de toutes plantations nouvelles qui ne seraient pas prévues lors de la signature du bail, suivant la procédure L 411-73-2 du CRPM.
Toutes les formalités administratives nécessaires, et notamment les déclarations de plantations, sont faites par le Preneur en son nom et dans le respect de la réglementation applicable.

Concernant les améliorations et plantations effectuées par le preneur à ses frais ou à frais partagés avec le Bailleur sur les biens loués pendant le cours du bail, les parties devront définir entre elles, la nature de celles-ci, et si l'accession est immédiate ou différée, le tout par convention séparée.

Article 14 : fermage (*)
Le montant du fermage sera déterminé en fonction de l'arrêté en vigueur dans le département.

I - Pour les baux conclus en monnaie :
Le montant du fermage est fixé, conformément à l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, entre les minima et les maxima fixés par arrêté préfectoral en date du ……., de la manière suivante :

1. Pour les terres agricoles et bâtiments d'exploitation
La valeur locative est fixée :

A) Pour les parcelles de terres nues et bâtiments d'exploitation
Les parties ont fixé fermage annuel pour un montant de…… par hectare et par an ;
Soit, pour une surface totale de……. hectares ……. ares……. centiares, le montant du fermage annuel est fixé à…… euros.
Les parties conviennent d'arrondir la somme à la somme de ……euros (…….. euros).

B) Pour les parcelles de terres en nature de ……et bâtiments d'exploitation
Les parties ont fixé fermage annuel pour un montant de…… par hectare et par an ;
Soit, pour une surface totale de……. hectares ……. ares……. centiares, le montant du fermage annuel est fixé à…… euros.
Les parties conviennent d'arrondir la somme à la somme de …… euros (…….. euros).

2. <u>Pour les bâtiments à usage d'habitation</u>
La valeur locative des bâtiments à usage d'habitation est fixée :
Nombre de points …… valeur du point …… surface ……
au sens de l'article 4-5-1 de l'arrêté préfectoral, le montant est fixé à …….. euros, soit à la somme annuelle de ……. euros ;

Le montant total du fermage s'élève par suite à la somme totale annuelle totale de …… arrondie à …… ajouter éventuellement "hors taxes " si le bail est soumis à la TVA.

II – <u>Pour les baux conclus en quantités de denrées, et uniquement pour les cultures viticoles, et arboricoles</u>

Les parties s'engagent à utiliser les cours moyens fixés chaque année par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux pour les catégories précisées dans le tableau annexe dudit arrêté.
Pour les baux conclus en quantités de denrées :
- le fermage est fixé à la valeur annuelle de …….. hectolitres de …… de la catégorie de vin …… .
- le fermage est fixé à la valeur annuelle de …….. quintaux de fruits à…….. .
Les prix fixés annuellement pour ces catégories s'appliqueront aux échéances des fermages comprises entre le 1er octobre de l'année de fixation et le 30 septembre de l'année suivante.

Le montant du fermage est actualisé chaque année :
- pour les parcelles de terres et les bâtiments d'exploitation, selon la variation de l'indice des fermages visé par l'article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime, l'indice de référence s'élevant à …… ;

- pour les bâtiments à usage d'habitation en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral, pour le deuxième trimestre.

Le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme en avance ou à terme échu, soit le …….. de chaque année, au Bailleur ou à son représentant.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

A défaut d'accord entre les parties, le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme échu, au Bailleur ou à son représentant. Le paiement s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, ou tout autre endroit, conformément à la loi.

En cas d'octroi de primes affectant la capacité de production, les parties sont tenues de préciser, par avenant écrit au bail, la répartition de celles-ci.

<u>Majoration</u>
Sauf si le Bailleur, en accord avec le Preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales, ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une

personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77 du CRPM, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix ci-dessus indiqué, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Révision
Si les minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral ci-dessus visé sont modifiés, le montant du fermage ci-dessus fixé ne peut être révisé que lors du renouvellement. À défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

En outre, le Preneur ou le Bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage.

Pratique du pas-de-porte prohibée
En application de l'article L411-74 du CRPM, la pratique du pas-de-porte est prohibée. Il est interdit à tout Bailleur ou tout Preneur ou tout intermédiaire d'avoir obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, ou toute reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à sa valeur. Un tel agissement est pénalement réprimé.

Article 15 : majorations 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 ainsi investies, conformément aux dispositions de l'article R11-8 du CRPM.

Article 16 : impôt et taxes – assurances

Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L415-3 alinéa 3 et l'article 1604 du CGI, soit 20 % de la taxe foncière et 50 % de la taxe pour frais de la chambre d'agriculture.

Pour le cas où le Bailleur bénéficie de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties des terres agricoles prévue à l'article 1394 bis du CGI, son montant doit être intégralement rétrocédé au fermier.

Le Preneur devra assurer à ses frais, son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque d'incendie (risques locatifs, responsabilités civiles). Il devra s'assurer, pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au Bailleur si celui-ci le requiert.
Le Bailleur assurera pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable le foncier bâti et non bâti (assurance propriétaire non occupant).

De convention entre les parties, le Bailleur et Preneur entendent arrêter entre eux, une clause réciproque de renonciation à recours, visant à définir et organiser la répartition des risques assurés :

«Le Bailleur renonce à tout recours envers le Preneur et ses assureurs pour les dommages pouvant survenir dans le cadre du présent contrat, qu'ils soient causés par incendie, dégât des eaux et tout autres sinistres couverts par une assurance.
En réciprocité, le Preneur renonce également à tout recours envers le bailleur et ses assureurs pour les mêmes dommages.
Chacune des parties s'engage à obtenir une renonciation similaire de leurs propres assureurs respectifs et à l'inscrire dans leurs polices d'assurances».

Article 17 : Contrôle des structures (*)
Les parties déclarent avoir connaissance de la réglementation du contrôle des structures relative à l'autorisation d'exploiter des exploitations résultant des articles L331-1 à L331-11 et R331-1 à R331-7 du CRPM et du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Si cette autorisation n'est pas encore obtenue à la signature du bail, le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation d'exploiter.

Article 18 : droit de préemption du fermier
Le Preneur bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux des biens loués par le Bailleur, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sauf s'il s'agit d'un partage intervenant amiablement entre cohéritiers ou d'un partage d'ascendants, ou de mutations, profitant à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus, mais sauf si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré.
Le droit de préemption n'existe pas non plus lorsqu'il s'agit d'échange, même avec soulte, de parcelles de terre de l'exploitation contre d'autres parcelles ou biens ruraux en vue d'opérations assimilables à des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier ou rentrant dans le cadre de telles opérations, à condition que les parcelles ou biens nouvellement acquis rentrent dans l'exploitation à la place des parcelles ou biens cédés.

Article 19 : enregistrement (*)
Les parties décident volontairement de soumettre l'acte à la formalité de l'enregistrement afin de lui donner date certaine.
Le coût sera supporté solidairement entre les parties.

<u>Article 20</u> : élection de domicile
Les parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :
- le Bailleur (personne physique) en son lieu de domicile le Bailleur (personne morale) en son siège social ;
- le Preneur au siège de l'exploitation ou son domicile.

Fait à …… , le …….. en ……. exemplaires.

NB :
– chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »
– la signature de tous les propriétaires (ou copropriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable.

<u>Bailleur(s)</u> <u>Preneur(s)</u>

CLAUSES PARTICULIÈRES ENTRE LES PARTIES

I - Parcelles irriguées par forage (soit irrigation autres que par une association syndicale autorisée (ASA) société canal de Provence ou réseau des eaux de Marseille)

1- A la charge du Bailleur :
- la partie correspondant au coût ou à l'amortissement des travaux d'équipement ainsi qu'à la couverture des frais de gestion ;
- les réparations majeures et le remplacement des équipements d'irrigation devenus inutilisables en raison de l'usure normale, sous réserve que le Preneur ait utilisé et entretenu les équipements de manière appropriée.

Le Bailleur ayant financé le matériel d'arrosage pourra en contre-partie, avant la fin de la période triennale, procéder à l'augmentation proportionnelle aux hectares irrigués, telle qu'indiquée dans la fourchette de l'arrêté préfectoral en vigueur.
Le matériel d'irrigation restera sur la propriété en fin de bail.

2- Le Preneur
Le Preneur est responsable de l'arrosage des terres louées, incluant les frais liés de consommation d'eau, l'électricité et des équipements nécessaires à l'irrigation et l'entretien des ouvrages.
Il s'engage à entretenir les systèmes d'irrigation en bon état de fonctionnement et à effectuer les réparations courantes.
Le Preneur devra notifier au Bailleur de tout besoin de réparation majeure ou de remplacement dans les plus brefs délais.
Pour le cas où le preneur viendrait à financer le système d'irrigation, le matériel restera en fin de bail sa propriété. Il pourra également céder celui-ci au propriétaire ou être indemnisé conformément aux dispositions de l'article L411-71 du CRPM.

3- En l'absence d'accord particulier entre les parties :
Lorsque le Bailleur fait ou a fait installer sur une propriété au sec des bornes sans l'accord de son fermier, lequel n'utilise pas l'eau, le Bailleur paie l'intégralité des redevances ou résilie l'abonnement.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.

Lorsque le fermier a fait installer sur une propriété au sec les bornes sans l'accord du Bailleur, il sera responsable du paiement de l'abonnement ainsi que du matériel.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.
Dans le cas où une distinction nette ne pourrait être faite amiablement, la répartition de ces taxes entre les parties serait fixée forfaitairement par le Tribunal Paritaire compétent.

II – Association syndicale autorisée – canal de Provence - réseau des eaux de Marseille

□ **Approvisionnement par une association syndicale autorisée**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail dépendent de l'association syndicale des arrosants de ……
Le propriétaire membre de l'ASA a l'obligation d'informer les locataires des parcelles, des charges et droits attachés à celles-ci. Il s'engage à informer l'ASA de toute mutation de propriété d'une parcelle incluse dans le périmètre.
C'est le propriétaire foncier qui est le membre de l'ASA.

ou
□ **Approvisionnement en eau par le Canal de Provence**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau de la Société du Canal de Provence.

ou
□ **Approvisionnement en eau par le service du réseau des eaux de Marseille**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau des eaux de Marseille.

III – Répartition des dépenses
Il est convenu entre les parties que la répartition des dépenses s'établira de la manière suivante :

1- Sur la redevance consommation
La part supportée par le Preneur sera de l'intégralité de l'eau consommée.

2- Sur la redevance du pompage de l'eau :
La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.

3- Sur les travaux d'entretien du point de distribution à réaliser
□ La part supportée par le Bailleur s'élève à …….. % de l'avis de paiement ;
La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.

ou
□ Les parties indiquent qu'ils se réservent le droit de convenir ensemble de la part supportée par chacun, pour les travaux à réaliser dans le futur.

4- Sur l'installation d'une nouvelle borne visant à irriguer la parcelle ……
- La part supportée par le Bailleur s'élèvera à ……..,
- La part du Preneur s'élèvera à …….. .

_____

Annexe n° 2 relative au contrat type départemental de
BAIL DE TERRES À PLANTER - PLANTATIONS PÉRENNES EN VITICULTURE

Il est ici précisé, pour une meilleure lecture de l'ensemble des documents composant le nouveau bail rural départemental, que le code rural et de la pêche maritime sera cité sous l'abréviation « CRPM », le code général des impôts sera quant à lui sous l'abréviation « CGI ».
Figurent en annexes du présent bail, les pièces suivantes :
- 1 - Notice
- 2 - Convention de travaux

Préambule
Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L411-1 du CRPM.
Conformément à l'article L 411-4 du CRPM, les contrats de baux ruraux doivent être écrits.
À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date, sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Toute clause contraire aux dispositions d'ordre public du Code rural et de la pêche maritime sera réputée non écrite.

BAIL DE TERRES À PLANTER - PLANTATIONS PÉRENNES EN VITICULTURE

Entre les soussignés : (*Voir notice)
NB : *1/Pour le cas où des parcelles seraient détenues en indivision, chaque indivisaire sans exception est impérativement tenu de signer le bail rural. À défaut le bail pourra être remis en cause.*
2/ Il est conseillé que pour les baux dont l'un des propriétaires bailleurs est mineur ou majeur sous le régime de la tutelle ou de la curatelle, de se rapprocher d'un office notarial.

Nombre de bailleurs : ……

Bailleur : *si personne morale*   □ La société dénommée ……forme (GFA, SCI,…)……, dont le siège est situé ……, au capital de …… euros, SIREN n°…… RCS de ……., représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant.

Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé) **Bailleur 1 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à …… département …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Ou** □ **Mineur*** sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.	***Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)*** **Bailleur 2 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à …… département …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Ou** □ **Mineur*** sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.

Ou □ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …….. autorisé par le juge ……..du tribunal …….. en date du …….. **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Ou** □ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …….. autorisé par le juge ……..du tribunal …….. en date du …….. **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété
Bailleur 3 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …….. Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Bailleur 4 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …….. Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

+ Bailleurs supplémentaires, ci-après nommés et qualifiés dans les fiches d'état civil complétées en fin de bail rural :
- 5 - M./Mme …… **- 6 - M./Mme** ……
- 7 - M./Mme …… **- 8 - M./Mme** ……
- 9 - M./Mme …… **-10 - M./Mme** ……
NB : Il est conseillé que pour les baux dont les propriétaires bailleurs seraient très nombreux dans une indivision, de se rapprocher d'un office notarial.

Ci-après désigné « le Bailleur »

Preneur : si personne morale □ *La société dénommée ……forme (EARL/SCEA/GAEC/SAS/….) ……. dont le siège est situé ……., au capital de ……euros, SIREN n°…… RCS de ……, représentée M./Mme ……. en sa qualité de gérant/dirigeant ayant reçu ses pouvoirs conformément aux statuts.*	
Ou si personne physique / exploitant individuel ***Preneur 1 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le* …… *à (ville + département)*…… *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** …… ***SIREN n°***……	***Ou si personne physique*** ***Preneur 2 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le* …… *à (ville + département)*…… *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** ……

Ci-après désigné « le Preneur »

Préfecture des Bouches-du-Rhone - 13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de

Il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière au Preneur, qui accepte les biens immeubles désignés ci-dessous, en vue de les exploiter pour y exercer une activité agricole.

En amont de la signature du présent acte, les parties ont entendu entre elles, que des travaux de plantation ou de replantation totale devaient être réalisés sur les terres objet du contrat.
Une convention de travaux a été signée simultanément à l'acte, après autorisation éventuelle obtenue des autorités administratives.
Ces pièces seront annexées aux présentes.

Article 1 : objet du bail rural
Le présent bail est soumis :
- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L411-1 et suivants du CRPM, 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 ;
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux arrêtés préfectoraux relatifs au bail à ferme en vigueur dans le département des Bouches-du-Rhône ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties.
Pour tous les points non précisés au présent bail, les parties déclarent se référer aux dispositions du livre IV du CRPM portant statut des baux ruraux, aux arrêtés préfectoraux pris pour son application, et à la jurisprudence constante.

Article 2 : désignation des biens donnés à bail rural
2.1 Parcelles
Le Bailleur donne à bail, au Preneur qui accepte les parcelles de terres cadastrées ci-après désignées :

Bouches-du-Rhône Commune	*Préfixe Marseille*	*Section*	*N°*	*Lieu-dit*	*Contenance cadastrale*	*Nature cadastrale*	*Terre plantée oui/non*	*Cépages plantées à la signature du bail*	*Irriguée oui/non*
Superficie cadastrale totale					***…… ha …… a ……. ca***				

Le Preneur déclare connaître les limites et l'étendue des biens loués, sans pouvoir garantir précisément la contenance indiquée, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un/vingtième (1/20ème) devant se faire au profit ou à la perte du preneur.

Préfecture des Bouches-du-Rhone - 13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de

2.2 <u>Parcelles louées POUR PARTIE SEULEMENT dans le bail :</u>
Il est ici précisé que :

1) Sur la commune de ……..…….. la parcelle cadastrée section …….. n°…….. n'est louée qu'en partie dans le présent bail rural, soit *(à définir avec précision)* ……..……..……..……, soit pour une surface de …… .
Le reste de la parcelle, soit la surface de …….. , est exclue du présent bail.

2) Sur la commune de ……..…….. la parcelle cadastrée section …….. n° …….. n'est louée qu'en partie dans le présent bail rural, soit *(à définir avec précision)* ……..……, soit pour une surface de …… .
Le reste de la parcelle, soit la surface de …….. , est exclue du présent bail.

2.3 <u>État des parcelles de terres objet du bail de terres à planter</u>
Tel que convenu dans la convention de travaux signée entre les parties, il est ici précisé, qu'au jour de la signature du présent acte :

□ **Les parcelles de terres données à bail sont nues et à planter intégralement.**
Les parcelles objet du présent bail, pour la surface totale de …….. hectare(s) ……. ares ……. centiares sont à cet instant **entièrement nues**.
Ou
□ **Les parcelles objet du bail contiennent des plantations à arracher, puis à replanter.**
Les parcelles ci-dessus désignées sont au jour de l'acte plantées en ……de ……..…….. ans, pour lequel il est convenu un arrachage total, ce qui est expressément accepté par les parties.

2.4 <u>Destination des parcelles</u>
Les biens immeubles donnés à bail seront exploités par le Preneur, qui les destine à la *viticulture* au sens de l'article L311-1 du CRPM.

2.5 <u>Convention de travaux</u>
Une convention de travaux contenant les conditions d'arrachage suivie de la replantation en ……..…….. , a été établie entre les parties en date du ……..…….. et **demeurera annexée** aux présentes après mention.
Le Bailleur reconnaît avoir donné son accord audit projet de replantation des parcelles objet de ladite convention de travaux et du présent bail. Il en accepte les charges et conditions matérielles et financières indiquées dans l'acte.

<u>Autorisation administrative de planter / replanter</u> *(si plantations en viticulture)* :
Une autorisation de planter a été consentie par les autorités administratives le ……..…… .

La copie de ladite **autorisation sera annexée** au présent acte avec à la convention de travaux.

2-6 Récapitulatif des contenances totales par types de cépages et d'éventuelles appellations :

Bouches-du-Rhône Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Cépages (plantés au jour de l'acte)	Éligibilité éventuelle à une appellation	AOC/AOP/ IGP/sans IG	Surface Totale
Contenance totale							**…..ha …. a …. ca**

Un plan de l'ensemble des parcelles demeurera **annexé** à l'acte.

2.7 Pour le cas où des apports se feraient auprès d'une coopérative
Le propriétaire déclare que les parcelles objet du bail, sont attachées à la coopérative de …….. et engagées auprès de celle-ci jusqu'à la récolte de l'année ……., année de fin de l'engagement.
Le Bailleur devra mettre à disposition du preneur, les parts de coopérative dont il est propriétaire et qui serviront au logement des récoltes provenant de l'exploitation donnée à bail.
Pour le cas où le Preneur serait déjà lui-même lié à d'autres coopératives, il reste cependant lié à l'engagement des parcelles objet du présent bail.
Le Preneur devra notifier ses engagements auprès des coopératives auprès desquelles il est déjà engagé.

A la fin des engagements, les parcelles objets du présent bail, seront attachées à la coopérative de ……. .

Article 3 : accès – servitudes – emplacements réservés
3.1 Accès aux parcelles
Il est ici précisé que l'accès aux parcelles se fera par les routes, chemins ruraux et chemins d'exploitations desservant celles-ci (article L161.1 et suivants du CRPM).
Toutefois, concernant la parcelle cadastrée section …… n°……, il est précisé que l'accès se fera de la manière suivante …… .

3.2 Servitudes
Le Preneur supportera les servitudes actives et passives existantes sur les parcelles objet du bail, s'il en existe.
Le Preneur confirme en avoir été pleinement informé par le Bailleur et en avoir pris connaissance de la portée de celle-ci.

3.3 Emplacements réservés (*)
Le Preneur supportera les exigences des emplacements réservés affectant les parcelles objet du bail, s'il en existe.

Article 4 : état des lieux (*)
Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance.
Conformément aux dispositions de l'article L411-4 du CRPM, un état des lieux est établi contradictoirement, et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. **Il sera annexé au présent acte.**
Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Article 5 : durée (*)
Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives qui commenceront à courir le ……pour finir le ……à pareille époque de l'année, suivant l'article L411-5 du CRPM, étant entendu que ce terme doit laisser la possibilité au Preneur de rentrer les récoltes des cultures en cours.
A la fin du bail, le successeur dans l'exploitation pourra entrer dans les lieux dès l'enlèvement normal de sa dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après le terme d'usage.

Article 6 : renouvellement du bail (*)
A défaut de congés, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent.
Le Bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs invoqués à l'article L411 31 du CRPM ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues à l'article L411 46 du même code.

Article 7 : droit de reprise du bail (*)
Le Bailleur pourra exercer son droit de reprise des parcelles donnés à bail, conformément aux dispositions des articles L411-57 à L411-60, et L411-63 et suivant du code rural.
Aucune reprise n'est possible au cours de la première période du bail rural.

Article 8 : résiliation du bail (*)
D'un commun accord, le Bailleur et le Preneur peuvent à tout moment par écrit procéder à la résiliation du présent bail rural. Le bail rural pourra également être résilié, partiellement ou totalement, dans tous les cas et en respectant toutes les formes rappelées par les articles L411-30 à L411-34 du CRPM.

Article 9 : transmission du bail (*)
Le Preneur peut transmettre le bail rural sous réserve du respect des conditions prévues par les dispositions du CRPM des articles L411-34 et suivants.

Article 10 : obligations des parties (*)

Le Bailleur :
Le Bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations ; sont ainsi à sa charge intégrale, la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par arrêté préfectoral.

Il s'engagera à faire les réparations nécessaires et à en assurer la libre jouissance. Il devra entretenir les biens loués et prendra à sa charge, les grosses réparations devenues nécessaires.

Le Preneur :
Le Preneur doit exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.
Le Preneur a le droit d'optimiser son activité, en vertu des articles 411-28 et 411-29, 411-39 et 411-39-1 du CRPM, il peut modifier la physionomie de l'exploitation, réorienter l'exploitation, et changer l'assiette de l'exploitation, par le biais d'échanges de parcelles.
Il veillera à maintenir le fonds loué en bon état pendant la durée du bail.

Article 11 : sous-location
Conformément à l'article L411-35 CRPM toute sous-location est interdite.
Toutefois le Preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation, et devra faire l'objet d'un accord écrit du bailleur. La répartition du loyer de la sous-location sera précisée dans cet accord. Le Bailleur ou à défaut le tribunal paritaire pourra, autoriser le Preneur à sous-louer, certains bâtiments ou parcelles à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois consécutifs.

Article 12 : échanges de jouissance
Les Preneurs pourront avec l'agrément du Bailleur ou en cas de désaccord avec l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux, effectuer en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, les échanges de parcelles qu'ils jugeront utiles.
Les modalités de l'échange devront être conformes avec les dispositions de l'article L411-39 du CRPM et de l'arrêté départemental des fermages en vigueur.

Article 13 : travaux de réparations – améliorations foncières – autorisations – indemnités

13.1 Améliorations réalisées par le Preneur
Sous réserve de l'accord écrit du Bailleur, le fermier pourra effectuer des améliorations sur le fonds loué.
Conformément à l'article L411-69, le Preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le Bailleur, calculée selon l'article L411-71 du CRPM.
Les travaux réalisés sans l'aval du propriétaire ne pourront pas donner lieu à indemnisation en sortie de bail.
La part des travaux dont le financement aura été assuré par une subvention ne pourra donner lieu à indemnité.

13.2 Réalisation de plantations nouvelles
Le Preneur doit obtenir l'autorisation du Bailleur pour la réalisation de toutes plantations nouvelles qui ne seraient pas prévues lors de la signature du bail, suivant la procédure L411-73-2 du CRPM.
Toutes les formalités administratives nécessaires, et notamment les déclarations de plantations, sont faites par le Preneur en son nom et dans le respect de la réglementation applicable.

Concernant les améliorations et plantations effectuées par le Preneur à ses frais ou à frais partagés avec le Bailleur sur les biens loués pendant le cours du bail, les parties devront

définir entre elles, la nature de celles-ci, et si l'accession est immédiate ou différée, le tout par convention séparée.

Article 14 : fermage (*)
Le montant du fermage est fixé conformément à l'article L411-11 du CRPM et de l'arrêté préfectoral en vigueur et en référence à la région agricole ……..
L'indice de référence est …… publié dans l'arrêté préfectoral en vigueur à ce jour.

Phase première - Montant du fermage pour la période allant de la date de conclusion du présent bail à la date d'entrée en production des plantations soit à la ……. ème année ou à la ……. ème feuille :
D'un commun accord entre les parties, le montant annuel du fermage est fixé au taux minimal sur la base des terres nues soit …… euros par hectare et par an (……..€/ha)
Soit un fermage total annuel de …… euros pour une superficie totale plantée de ……. hectares …… ares ……. centiares (……..ha ……..a …….ca).

Phase seconde - Montant du fermage à compter de l'année suivant l'entrée en production soit à la ……. ème année ou à la……. ème feuille :
Le montant annuel du fermage est fixé sur la base des terres plantées en vigne …….. à la valeur de……..euros par hectare et par an (……..€/ha)
Soit un fermage total annuel de …… euros (……..€) pour une superficie totale plantée de …… hectares …… ares et …… centiares (…… ha …… a ……. ca).

Ce montant sera actualisé chaque année selon l'arrêté préfectoral en vigueur portant fixation de l'indice des fermages.

Paiement du fermage
Le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme en avance ou à terme échu, soit le …….. de chaque année, au Bailleur ou à son représentant.
Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

A défaut d'accord entre les parties, le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme échu, au Bailleur ou à son représentant. Le paiement s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, ou tout autre endroit, conformément à la loi.

En cas d'octroi de primes affectant la capacité de production, les parties sont tenues de préciser, par avenant écrit au bail, la répartition de celles-ci.

Prohibition du pas-de-porte (*)
En application de l'article L411-74 du CRPM, la pratique du pas-de-porte est prohibée. Il est interdit à tout Bailleur ou tout Preneur ou tout intermédiaire d'avoir obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, ou toute reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à sa valeur. Un tel agissement est pénalement réprimé.

Privilège
Le privilège de l'article 2332 du code civil pourra être exercé par le Bailleur, le cas échéant, sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au Preneur, pour le paiement de tous les loyers dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

Article 15 : majorations 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 ainsi investies, conformément aux dispositions de l'article R411-8 du CRPM.

Article 16 : impôts et taxes – assurances
Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L415-3 alinéa 3 et l'article 1604 du CGI, soit 20 % de la taxe foncière et 50 % de la taxe pour frais de la chambre d'agriculture.

Pour le cas où le Bailleur bénéficie de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties des terres agricoles prévue à l'article 1394 bis du CGI, son montant doit être intégralement rétrocédé au fermier.
Le Preneur devra assurer à ses frais, son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque d'incendie (risques locatifs, responsabilités civiles). Il devra s'assurer, pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au Bailleur si celui-ci le requiert.
Le Bailleur assurera pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable le foncier bâti et non bâti (assurance propriétaire non occupant).

De convention entre les parties, le bailleur et preneur entendent arrêter entre eux, une clause réciproque de renonciation à recours, visant à définir et organiser la répartition des risques assurés :
«Le Bailleur renonce à tout recours envers le Preneur et ses assureurs pour les dommages pouvant survenir dans le cadre du présent contrat, qu'ils soient causés par incendie, dégât des eaux et tout autres sinistres couverts par une assurance.
En réciprocité, le Preneur renonce également à tout recours envers le bailleur et ses assureurs pour les mêmes dommages.
Chacune des parties s'engage à obtenir une renonciation similaire de leurs propres assureurs respectifs et à l'inscrire dans leurs polices d'assurances».

Article 17 : contrôle des structures
Les parties déclarent avoir connaissance de la réglementation du contrôle des structures relative à l'autorisation d'exploiter des exploitations résultant des articles L331-1 à L331-11 et R331-1 à R331-7 du CRPM et du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Si cette autorisation n'est pas encore obtenue à la signature du bail, le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation d'exploiter.

Article 18 : droit de préemption du fermier
Si, le propriétaire du fonds de terre faisant l'objet dudit contrat, décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption au bénéfice du Preneur en place, défini par les articles L412-1 et suivants du CRPM.

Article 19 : enregistrement
Ledit acte peut, au choix des parties, être ou non enregistré auprès du service de l'enregistrement du centre des impôts compétents. L'enregistrement de l'acte sera taxé au droit fixe.
Le coût sera supporté solidairement entre les parties.

Article 20 : élection de domicile
Les parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :
- Le Bailleur (personne physique) en son lieu de résidence, le Bailleur (personne morale) en son siège social ;
- Le Preneur dans les lieux loués.

Article 21 : frais de bail
Les frais de ce bail sont supportés par moitié par chacune des parties contractantes.

Fait à …… , le …….. en deux exemplaires.

NB :
– chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »
– la signature de tous les propriétaires (ou copropriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable.

Bailleur(s) Preneur(s)

Bailleur 5 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit □ nue-propriété	**Bailleur 6 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit □ nue-propriété

Bailleur 7 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Bailleur 8 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

Bailleur 9 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit □ nue-propriété	**Bailleur 10 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit □ nue-propriété

CLAUSES PARTICULIÈRES ENTRE LES PARTIES
TAXE D'ARROSAGE ET ASSÉCHEMENT & ÉQUIPEMENTS ASSIMILES

I - Parcelles irriguées par forage (soit irrigation autres que par une association syndicale autorisée (ASA) ou la société du canal de Provence ou le réseau des eaux de Marseille)

1. A la charge du Bailleur :
- La partie correspondant au coût ou à l'amortissement des travaux d'équipement ainsi qu'à la couverture des frais de gestion ;
- Les réparations majeures et le remplacement des équipements d'irrigation devenus inutilisables en raison de l'usure normale, sous réserve que le Preneur ait utilisé et entretenu les équipements de manière appropriée.

Le Bailleur ayant financé le matériel d'arrosage pourra en contre-partie, avant la fin de la période triennale, procéder à l'augmentation proportionnelle aux hectares irrigués, telle qu'indiquée dans la fourchette de l'arrêté préfectoral en vigueur.
Le matériel d'irrigation restera sur la propriété en fin de bail.

2. A la charge du Preneur
Le Preneur est responsable de l'arrosage des terres louées, incluant les frais liés de consommation d'eau, l'électricité et des équipements nécessaires à l'irrigation et l'entretien des ouvrages.
Il s'engage à entretenir les systèmes d'irrigation en bon état de fonctionnement et à effectuer les réparations courantes.
Le Preneur devra notifier au Bailleur de tout besoin de réparation majeure ou de remplacement dans les plus brefs délais.
Pour le cas où le Preneur viendrait à financer le système d'irrigation, le matériel restera en fin de bail sa propriété. Il pourra également céder celui-ci au propriétaire ou être indemnisé conformément aux dispositions de l'article L411-71 du CRPM.

3. En l'absence d'accord particulier entre les parties :
Lorsque le Bailleur fait ou a fait installer sur une propriété au sec des bornes sans l'accord de son fermier, lequel n'utilise pas l'eau, le Bailleur paie l'intégralité des redevances ou résilie l'abonnement.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.

Lorsque le fermier a fait installer sur une propriété au sec les bornes sans l'accord du Bailleur, il sera responsable du paiement de l'abonnement ainsi que du matériel.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.
Dans le cas où une distinction nette ne pourrait être faite amiablement, la répartition de ces taxes entre les parties serait fixée forfaitairement par le tribunal paritaire compétent.

II – Association syndicale autorisée – canal de Provence - réseau des eaux de Marseille

□ **Approvisionnement par une ASA**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail dépendent de l'association syndicale des arrosants de ……

Le propriétaire membre de l'ASA a l'obligation d'informer les locataires des parcelles, des charges et droits attachés à celles-ci. Il s'engage à informer l'ASA de toute mutation de propriété d'une parcelle incluse dans le périmètre.
C'est le propriétaire foncier qui est le membre de l'ASA.

Ou
□ **Approvisionnement en eau par le canal de Provence**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau de la Société du Canal de Provence.

Ou
□ **Approvisionnement en eau par le service du réseau des eaux de Marseille**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau des Eaux de Marseille.

III – <u>Répartition des dépenses</u>
Il est convenu entre les parties que la répartition des dépenses s'établira de la manière suivante :

1. Sur la redevance consommation
- La part supportée par le preneur sera de l'intégralité de l'eau consommée.

2. Sur la redevance du pompage de l'eau :
- La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.

3. Sur les travaux d'entretien du point de distribution à réaliser
□ La part supportée par le Bailleur s'élève à …….. % de l'avis de paiement ;
La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.
Ou
□ Les parties indiquent qu'ils se réservent le droit de convenir ensemble de la part supportée par chacun, pour les travaux à réaliser dans le futur.

4. Sur l'installation d'une nouvelle borne visant à irriguer la parcelle……
- La part supportée par le Bailleur s'élèvera à ……..,
- La part du Preneur s'élèvera à ……

<u>Bailleur(s)</u> <u>Preneur(s)</u>

Annexe n°3 relative au contrat type départemental de
BAIL DE TERRES À PLANTER EN ARBORICULTURE - OLÉICULTURE

Il est ici précisé, pour une meilleure lecture de l'ensemble des documents composant le nouveau bail rural départemental, que le code rural et de la pêche maritime sera cité sous l'abréviation « CRPM », le code général des impôts sera quant à lui sous l'abréviation « CGI ».
Figurent en annexes du présent bail, les pièces suivantes :
- 1 - Notice
- 2 - Convention de travaux

Préambule
Le champ d'application du présent arrêté est défini par l'article L411-1 du CRPM.
Conformément à l'article L411-4 du CRPM, les contrats de baux ruraux doivent être écrits.
A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date, sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux.

Toute clause contraire aux dispositions d'ordre public du Code rural et de la pêche maritime sera réputée non écrite.

BAIL DE TERRES À PLANTER EN ARBORICULTURE - OLÉICULTURE

Entre les soussignés : (*Voir notice)
NB : *1/Pour le cas où des parcelles seraient détenues en indivision, chaque indivisaire sans exception est impérativement tenu de signer le bail rural. À défaut le bail pourra être remis en cause.*
2/ Il est conseillé que pour les baux dont l'un des propriétaires bailleurs est mineur ou majeur sous le régime de la tutelle ou de la curatelle, de se rapprocher d'un office notarial.

Nombre de bailleurs : ……

Bailleur : *si personne morale*
□ La société dénommée …… forme (*GFA, SCI,…*) ……, dont le siège est situé ……, au capital de ……..euros, SIREN n°…… RCS de……., représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant.

Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)	***Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)***
Bailleur 1 :	**Bailleur 2 :**
M. /Mme ……	**M. /Mme** ……
Né(e) le ……	Né(e) le ……
à …… département ……	à …… département ……
Demeurant à (adresse)	Demeurant à (adresse)
……	……
Statut matrimonial : ……	**Statut matrimonial :** ……
Ou	**Ou**
□ **Mineur***sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.	□ **Mineur***sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.
Ou	**Ou**
□ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge ……du tribunal…… en date du ……	□ **Majeur sous curatelle/sous tutelle*,** représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge ……du tribunal …… en date du ……

Propriétaire en □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété
Bailleur 3 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Bailleur 4 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

+ Bailleurs supplémentaires, ci-après nommés et qualifiés dans les fiches d'état civil complétées en fin de bail rural :
- 5 - M. /Mme …… **- 6 - M. /Mme** ……
- 7 - M. /Mme …… **- 8 - M. /Mme** ……
- 9 - M. /Mme …… **-10 - M. /Mme** ……
NB/ Il est conseillé que pour les baux dont les propriétaires bailleurs seraient très nombreux dans une indivision, de se rapprocher d'un office notarial.

Ci-après désigné « le Bailleur »

Preneur : si personne morale *□ La société dénommée …… forme (EARL/SCEA/GAEC/SAS …) …… dont le siège est situé ……, au capital de ……euros, SIREN n° …… RCS de……, représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant ayant reçu ses pouvoirs conformément aux statuts.*	
Ou si personne physique / exploitant individuel ***Preneur 1 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le ……* *à (ville + département)……* *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** …… ***SIREN n°*** ……	***Ou si personne physique*** ***Preneur 2 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le ……* *à (ville + département)……* *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** ……

Ci-après désigné « le Preneur »

Il est convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière au Preneur, qui accepte les biens immeubles désignés ci-dessous, en vue de les exploiter pour y exercer une activité agricole.

Préfecture des Bouches-du-Rhone - 13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de

En amont de la signature du présent acte, les parties ont entendu entre elles, que des travaux de plantation ou de replantation totale devaient être réalisés sur les terres objet du contrat.
Une convention de travaux a été signée simultanément à l'acte.
Cette pièce sera annexée aux présentes.

<u>Article 1</u> : objet du bail rural
Le présent bail est soumis :
- aux dispositions du statut du fermage et du métayage, définies par les articles L411-1 et suivants du CRPM, 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 ;
- aux dispositions du code civil, en tant qu'elles sont compatibles avec le statut du fermage et du métayage ;
- aux arrêtés préfectoraux relatifs au bail à ferme en vigueur dans le département des Bouches-du-Rhône ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties.

Pour tous les points non précisés au présent bail, les parties déclarent se référer aux dispositions du livre IV du CRPM portant statut des baux ruraux, aux arrêtés préfectoraux pris pour son application, et à la jurisprudence constante.

<u>Article 2</u> : désignation des biens donnés à bail rural (*)
2.1 <u>Parcelles</u>
Le Bailleur donne à bail, au Preneur qui accepte les parcelles de terres cadastrées ci-après désignées :

Bouches-du-Rhône - Commune	Préfixe Marseille	Section	N°	Lieu-dit	Nature Culturale au jour de la signature du bail	Contenance cadastrale	Surface louée	Observations : Servitudes Emplacements réservés autres – Contenance non louée - Accès	Irriguée oui/non
Superficie cadastrale totale					***…… ha …… a ……. ca***				

Le Preneur déclare connaître les limites et l'étendue des biens loués, sans pouvoir garantir précisément la contenance indiquée, la différence de contenance, en plus ou en moins qui excéderait un/vingtième (1/20ème) devant se faire au profit ou à la perte du Preneur.

2.2 <u>Parcelles louées POUR PARTIE SEULEMENT dans le bail :</u>
Il est ici précisé que :
1°) Sur la commune de ……. la parcelle cadastrée section …… n°…… n'est louée qu'en partie dans le présent bail rural, soit *(à définir avec précision)*……, soit pour une surface de …… .
Le reste de la parcelle, soit la surface de …… , est exclue du présent bail.

2°) Sur la commune de ……. la parcelle cadastrée section …… n°…… n'est louée qu'en partie dans le présent bail rural, soit *(à définir avec précision)*……, soit pour une surface de …… .
Le reste de la parcelle, soit la surface de …… , est exclue du présent bail.

2.3 <u>État des parcelles de terres objet du bail de terres à planter</u>
Tel que convenu dans la convention de travaux signée entre les parties, il est ici précisé, qu'au jour de la signature du présent acte :

□ **Les parcelles de terres données à bail sont nues et à planter intégralement.**
Les parcelles objet du présent bail, pour la surface totale de ……. hectare(s) ……. ares ……. centiares sont à cet instant **entièrement nues**.
Ou
□ **Les parcelles objet du bail contiennent des plantations à arracher, puis à replanter.**
Les parcelles ci-dessus désignées sont au jour de l'acte plantées en …… de …… ans, pour lequel il est convenu un arrachage total, ce qui est expressément accepté par les parties.

2.4 <u>Destination des parcelles</u>
Les biens immeubles donnés à bail seront exploités par le Preneur, qui les destine à la pratique de cultures suivantes *(définir la/les cultures)* : ……. au sens de l'article L311-1 du CRPM.

2.5 <u>Convention de travaux</u>
Une convention de travaux contenant les conditions d'arrachage suivie de la replantation en …… , a été établie entre les parties en date du …… et **demeurera annexée** aux présentes après mention.

Le Bailleur reconnaît avoir donné son accord audit projet de replantation des parcelles objet de ladite convention de travaux et du présent bail. Il en accepte les charges et conditions matérielles et financières indiquées dans l'acte.

2.6 <u>Récapitulatif des contenances totales par types de cultures et d'éventuelles appellations</u> :

Bouches-du-Rhône Commune	*Préfixe Marseille*	*Section*	*N°*	*Espèces/Variétés de Plantations / (plantées au jour de l'acte)*	*Éligibilité éventuelle à une appellation*	*AOC/AOP/IGP/sans IG*	*Surface Totale*
Contenance totale							**…. ha…. a …ca**

Un plan de l'ensemble des parcelles demeurera **annexé** à l'acte.

2.7 <u>Pour le cas où des apports se feraient auprès d'une coopérative</u>
Le propriétaire déclare que les parcelles objet du bail, sont attachées à la coopérative de ……..…….. et engagées auprès de celle-ci jusqu'à la récolte de l'année ……..., année de fin de l'engagement.
Le Bailleur devra mettre à disposition du Preneur, les parts de coopérative dont il est propriétaire et qui serviront au logement des récoltes provenant de l'exploitation donnée à bail.
Pour le cas où le Preneur serait déjà lui-même lié à d'autres coopératives, il reste cependant lié à l'engagement des parcelles objet du présent bail.
Le Preneur devra notifier ses engagements auprès des coopératives auprès desquelles il est déjà engagé.

A la fin des engagements, les parcelles objets du présent bail, seront attachées à la coopérative de …… .

<u>Article 3</u> : accès – servitudes – emplacements réservés
3.1 <u>Accès aux parcelles</u>
Il est ici précisé que l'accès aux parcelles se fera par les routes, chemins ruraux et chemins d'exploitations desservant celles-ci (article L161.1 et suivants du CRPM).
Toutefois, concernant la parcelle cadastrée section …… n°……, il est précisé que l'accès se fera de la manière suivante ……

3.2 <u>Servitudes</u>
Le Preneur supportera les servitudes actives et passives existantes sur les parcelles objet du bail, s'il en existe.
Le Preneur confirme en avoir été pleinement informé par le Bailleur et en avoir pris connaissance de la portée de celle-ci.

3.3 <u>Emplacements réservés (*)</u>
Le Preneur supportera les exigences des emplacements réservés affectant les parcelles objet du bail, s'il en existe.

<u>Article 4</u> : état des lieux (*)
Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance.
Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du CRPM, un état des lieux est établi contradictoirement, et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. **Il sera annexé au présent acte.**
Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. À l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

<u>Article 5</u> : durée (*)
Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives qui commenceront à courir le …… pour finir le …… à pareille époque de l'année, suivant l'article L411-5 du CRPM, étant entendu que ce terme doit laisser la possibilité au Preneur de rentrer les récoltes des cultures en cours.
À la fin du bail, le successeur dans l'exploitation pourra entrer dans les lieux dès l'enlèvement normal de sa dernière récolte, que cet enlèvement ait lieu avant ou après le terme d'usage.

<u>Article 6</u> : renouvellement du bail (*)
A défaut de congés, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf années (09) aux clauses et conditions du bail précédent.
Le Bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs invoqués à l'article L411 31 du CRPM ou s'il invoque le droit de reprise dans les conditions prévues à l'article L411 46 du même code.

<u>Article 7</u> : droit de reprise du bail (*)
Le Bailleur pourra exercer son droit de reprise des parcelles donnés à bail, conformément aux dispositions des articles L411-57 à L411-60, et L411-63 et suivant du code rural.
Aucune reprise n'est possible au cours de la première période du bail rural.

<u>Article 8</u> : résiliation du bail (*)

D'un commun accord, le Bailleur et le Preneur peuvent à tout moment par écrit procéder à la résiliation du présent bail rural. Le bail rural pourra également être résilié, partiellement ou totalement, dans tous les cas et en respectant toutes les formes rappelées par les articles L411-30 à L411-34 du CRPM.

<u>Article 9</u> : transmission du bail (*)
Le Preneur peut transmettre le bail rural sous réserve du respect des conditions prévues par les dispositions du CRPM des articles L411-34 et suivants.

Article 10 : obligations des parties (*)

Le Bailleur :

Le Bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations ; sont ainsi à sa charge intégrale, la constitution du fonds, ou la reconstitution du fonds à la suite de calamités agricoles reconnues par arrêté préfectoral.

Il s'engagera à faire les réparations nécessaires et à en assurer la libre jouissance. Il devra entretenir les biens loués et prendra à sa charge, les grosses réparations devenues nécessaires.

Le Preneur :

Le Preneur doit exploiter en bon père de famille, et en s'inspirant des avis des services officiels compétents.

Le Preneur a le droit d'optimiser son activité, en vertu des articles 411-28 et 411-29, 411-39 et 411-39-1 du CRPM, il peut modifier la physionomie de l'exploitation, réorienter l'exploitation, et changer l'assiette de l'exploitation, par le biais d'échanges de parcelles.

Il veillera à maintenir le fonds loué en bon état pendant la durée du bail.

Article 11 : sous-location

Conformément à l'article L411-35 CRPM toute sous-location est interdite.

Toutefois le Preneur pourra être autorisé à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation, et devra faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur. La répartition du loyer de la sous-location sera précisée dans cet accord. Le Bailleur ou à défaut le tribunal paritaire pourra, autoriser le Preneur à sous-louer, certains bâtiments ou parcelles à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois consécutifs.

Article 12 : échanges de jouissance

Les Preneurs pourront avec l'agrément du Bailleur ou en cas de désaccord avec l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux, effectuer en vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, les échanges de parcelles qu'ils jugeront utiles.

Les modalités de l'échange devront être conformes avec les dispositions de l'article L411-39 du CRPM et de l'arrêté départemental des fermages en vigueur.

Article 13 : travaux de réparations – améliorations foncières – autorisations - indemnités

13.1 Améliorations réalisées par le Preneur

Sous réserve de l'accord écrit du Bailleur, le fermier pourra effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Conformément à l'article L411-69, le Preneur, qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le Bailleur, calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

Les travaux réalisés sans l'aval du propriétaire ne pourront pas donner lieu à indemnisation en sortie de bail.

La part des travaux dont le financement aura été assuré par une subvention ne pourra donner lieu à indemnité.

13.2 Réalisation de plantations nouvelles

Le Preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur pour la réalisation de toutes plantations nouvelles qui ne seraient pas prévues lors de la signature du bail, suivant la procédure L411-73-2 du CRPM.

Toutes les formalités administratives nécessaires, et notamment les déclarations de plantations, sont faites par le Preneur en son nom et dans le respect de la réglementation applicable.

Concernant les améliorations et plantations effectuées par le Preneur à ses frais ou à frais partagés avec le Bailleur sur les biens loués pendant le cours du bail, les parties devront définir entre elles, la nature de celles-ci, et si l'accession est immédiate ou différée, le tout par convention séparée.

Article 14 : fermage (*)
Le montant du fermage est fixé conformément à l'article L411-11 du CRPM et de l'arrêté préfectoral en vigueur et en référence à la région agricole …….. .
L'indice de référence est …….. publié dans l'arrêté préfectoral en vigueur à ce jour.

Phase première - Montant du fermage pour la période allant de la date de conclusion du présent bail à la date d'entrée en production des plantations soit à la ……. ème année ou à la……. ème feuille :
D'un commun accord entre les parties, le montant annuel du fermage est fixé au taux minimal sur la base des terres nues soit …… euros par hectare et par an (……..€/ha)
Soit un fermage total annuel de …….. euros pour une superficie totale plantée de ……. hectares …… ares …… centiares (……..ha ……..a …….ca).

Phase Seconde - Montant du fermage à compter de l'année suivant l'entrée en production soit à la ……. ème année ou à la ……. ème feuille :
Le montant annuel du fermage est fixé sur la base des terres plantées en *(préciser la culture)* …….. à la valeur de ……..euros par hectare et par an (…….€/ha).
Soit un fermage total annuel de …….. euros (……..€) pour une superficie totale plantée de …….. hectares …… ares et …… centiares (…… ha …….. a ……. ca).

Ce montant sera actualisé chaque année selon l'arrêté préfectoral en vigueur portant fixation de l'indice des fermages.

Paiement du fermage
Le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme en avance ou à terme échu, soit le …….. de chaque année, au Bailleur ou à son représentant.
Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

A défaut d'accord entre les parties, le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme échu, au Bailleur ou à son représentant. Le paiement s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, ou tout autre endroit, conformément à la loi.

En cas d'octroi de primes affectant la capacité de production, les parties sont tenues de préciser, par avenant écrit au bail, la répartition de celles-ci.

Prohibition du pas-de-porte (*)
En application de l'article L411-74 du CRPM, la pratique du pas-de-porte est prohibée. Il est interdit à tout Bailleur ou tout Preneur ou tout intermédiaire d'avoir obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, ou toute reprise de biens

mobiliers à un prix ne correspondant pas à sa valeur. Un tel agissement est pénalement réprimé.

Privilège
Le privilège de l'article 2332 du Code civil pourra être exercé par le Bailleur, le cas échéant, sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au Preneur, pour le paiement de tous les loyers dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

Article 15 : majorations 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 ainsi investies, conformément aux dispositions de l'article R411-8 du CRPM.

Article 16 : impôts et taxes – assurances
Sauf si les parties ont envisagé une autre proportion, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L415-3 alinéa 3 et l'article 1604 du CGI, soit 20 % de la taxe foncière et 50 % de la taxe pour frais de la chambre d'agriculture.

Pour le cas où le Bailleur bénéficie de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties des terres agricoles prévue à l'article 1394 bis du CGI, son montant doit être intégralement rétrocédé au fermier.

Le Preneur devra assurer à ses frais, son mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail contre le risque d'incendie (risques locatifs, responsabilités civiles). Il devra s'assurer, pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable dont il présentera une attestation au Bailleur si celui-ci le requiert.
Le Bailleur assurera pour une somme suffisante auprès d'un organisme notablement solvable le foncier bâti et non bâti (assurance propriétaire non occupant).

De convention entre les parties, le Bailleur et Preneur entendent arrêter entre eux, une clause réciproque de renonciation à recours, visant à définir et organiser la répartition des risques assurés :
« Le Bailleur renonce à tout recours envers le Preneur et ses assureurs pour les dommages pouvant survenir dans le cadre du présent contrat, qu'ils soient causés par incendie, dégât des eaux et tout autres sinistres couverts par une assurance.
En réciprocité, le Preneur renonce également à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs pour les mêmes dommages.
Chacune des parties s'engage à obtenir une renonciation similaire de leurs propres assureurs respectifs et à l'inscrire dans leurs polices d'assurances. »

Article 17 : contrôle des structures (*)
Les parties déclarent avoir connaissance de la réglementation du contrôle des structures relative à l'autorisation d'exploiter des exploitations résultant des articles L331-1 à L331-11 et R331-1 à R331-7 du CRPM et du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Si cette autorisation n'est pas encore obtenue à la signature du bail, le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation d'exploiter.

<u>Article 18</u> : droit de préemption du fermier
Si, le propriétaire du fonds de terre faisant l'objet dudit contrat, décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption au bénéfice du Preneur en place, défini par les articles L412-1 et suivants du CRPM.

<u>Article 19</u> : enregistrement (*)
Ledit acte peut, au choix des parties, être ou non enregistré auprès du service de l'enregistrement du centre des impôts compétents. L'enregistrement de l'acte sera taxé au droit fixe.
Le coût sera supporté solidairement entre les parties.

<u>Article 20</u> : élection de domicile
Les parties font élection de domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :
- Le Bailleur (personne physique) en son lieu de résidence, le Bailleur (personne morale) en son siège social ;
- Le Preneur dans les lieux loués.

<u>Article 21</u> : frais de bail
Les frais de ce bail sont supportés par moitié par chacune des parties contractantes.

Fait à …… , le …….. en deux exemplaires.
NB :
– chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »
– la signature de tous les propriétaires (ou copropriétaires), usufruitiers et nu-propriétaires, est indispensable.

Bailleur(s) Preneur(s)

<u>Bailleur 5</u> : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **<u>Statut matrimonial</u> :** …… **<u>Propriétaire en</u>** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**<u>Bailleur 6</u> :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **<u>Statut matrimonial</u> :** …… **<u>Propriétaire en</u>** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

Bailleur 7 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Bailleur 8 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

Bailleur 9 : **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété	**Bailleur 10 :** **M. /Mme** …… Né(e) le …… à (ville + département) …… Demeurant à (adresse) …… …… **Statut matrimonial :** …… **Propriétaire en** □ pleine propriété □ usufruit/ □ nue-propriété

CLAUSES PARTICULIÈRES ENTRE LES PARTIES
TAXE D'ARROSAGE ET ASSÉCHEMENT & ÉQUIPEMENTS ASSIMILES

I - <u>Parcelles irriguées par forage (soit irrigation autres que par une association syndicale autorisée (ASA) ou la société canal de Provence ou réseau des eaux de Marseille)</u>

1) <u>A la charge du Bailleur</u> :
- la partie correspondant au coût ou à l'amortissement des travaux d'équipement ainsi qu'à la couverture des frais de gestion ;
- les réparations majeures et le remplacement des équipements d'irrigation devenus inutilisables en raison de l'usure normale, sous réserve que le Preneur ait utilisé et entretenu les équipements de manière appropriée.

Le Bailleur ayant financé le matériel d'arrosage pourra en contre-partie, avant la fin de la période triennale, procéder à l'augmentation proportionnelle aux hectares irrigués, telle qu'indiquée dans la fourchette de l'arrêté préfectoral en vigueur.
Le matériel d'irrigation restera sur la propriété en fin de bail.

2) <u>Le Preneur</u>
Le Preneur est responsable de l'arrosage des terres louées, incluant les frais liés de consommation d'eau, l'électricité et des équipements nécessaires à l'irrigation et l'entretien des ouvrages.
Il s'engage à entretenir les systèmes d'irrigation en bon état de fonctionnement et à effectuer les réparations courantes.
Le Preneur devra notifier au Bailleur de tout besoin de réparation majeure ou de remplacement dans les plus brefs délais.
Pour le cas où le Preneur viendrait à financer le système d'irrigation, le matériel restera en fin de bail sa propriété. Il pourra également céder celui-ci au propriétaire ou être indemnisé conformément aux dispositions de l'article L411-71 du CRPM.

3) <u>En l'absence d'accord particulier entre les parties :</u>
Lorsque le Bailleur fait ou a fait installer sur une propriété au sec des bornes sans l'accord de son fermier, lequel n'utilise pas l'eau, le Bailleur paie l'intégralité des redevances ou résilie l'abonnement.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.

Lorsque le fermier a fait installer sur une propriété au sec les bornes sans l'accord du Bailleur, il sera responsable du paiement de l'abonnement ainsi que du matériel.
Le prix du fermage ne saurait être révisé pour le bail en cours ou pour le bail renouvelé, sauf accord amiable entre les parties.
Dans le cas où une distinction nette ne pourrait être faite amiablement, la répartition de ces taxes entre les parties serait fixée forfaitairement par le tribunal paritaire compétent.

II – <u>Association syndicale autorisée – canal de Provence - réseau des eaux de Marseille</u>(*)

□ **Approvisionnement par une ASA**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail dépendent de l'association syndicale des arrogants de ……..…… .
Le propriétaire membre de l'ASA a l'obligation d'informer les locataires des parcelles, des charges et droits attachés à celles-ci. Il s'engage à informer l'ASA de toute mutation de propriété d'une parcelle incluse dans le périmètre.
C'est le propriétaire foncier qui est le membre de l'ASA.

Ou
□ **Approvisionnement en eau par le canal de Provence**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau de la Société du Canal de Provence.

Ou
□ **Approvisionnement en eau par le service du réseau des eaux de Marseille**
Il est ici précisé que les parcelles objets du présent bail sont desservies par le réseau des Eaux de Marseille.

III – <u>Répartition des dépenses</u>
Il est convenu entre les parties que la répartition des dépenses s'établira de la manière suivante :

1) Sur la redevance consommation
La part supportée par le Preneur sera de l'intégralité de l'eau consommée.

2) Sur la redevance du pompage de l'eau :
La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.

3) Sur les travaux d'entretien du point de distribution à réaliser
□ La part supportée par le Bailleur s'élève à …….. % de l'avis de paiement ;
La part supportée par le Preneur s'élève à …… % de l'avis de paiement.

Ou
□ Les parties indiquent qu'ils se réservent le droit de convenir ensemble de la part supportée par chacun, pour les travaux à réaliser dans le futur.

4) Sur l'installation d'une nouvelle borne visant à irriguer la parcelle……
La part supportée par le Bailleur s'élèvera à ……..,
La part du Preneur s'élèvera à …… .

<u>Bailleur(s)</u> <u>Preneur(s)</u>

Annexe n°4 relative à la convention type départementale de
TRAVAUX DE PLANTATION / REPLANTATION EN VITICULTURE

Il est ici précisé, pour une meilleure lecture de l'ensemble des documents composant le nouveau bail rural départemental, que le code rural et de la pêche maritime sera cité sous l'abréviation « CRPM », le code général des impôts sera quant à lui sous l'abréviation « CGI ».

La présente convention de travaux est une annexe du bail de terres à planter.
« Nombre de bailleurs : ……

<table>
<tr><td colspan="2"><u>Bailleur</u> : <u>si personne morale</u>
□ La société dénommée ……forme (GFA, SCI,…)……, dont le siège est situé ……, au capital de ……euros, SIREN n°…… RCS de……., représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant.</td></tr>
<tr><td><u>Si personne physique</u> (éventuellement mineur/majeur protégé)
<u>Bailleur 1</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à …… département ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……

Ou
□ Mineur*sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.
OU
□ Majeur sous curatelle/sous tutelle*, représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge …… du tribunal …… en date du ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td><td><u>Si personne physique</u> (éventuellement mineur/majeur protégé)
<u>Bailleur 2</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à …… département ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……

Ou
□ Mineur*sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.
OU
□ Majeur sous curatelle/sous tutelle*, représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge …… du tribunal ……
……
en date du ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td></tr>
<tr><td><u>Bailleur 3</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à (ville + département) ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td><td><u>Bailleur 4</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à (ville + département) ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td></tr>
</table>

Ci-après désigné « Le Bailleur »

Preneur : si personne morale *□ La société dénommée ……FORME (EARL/SCEA/GAEC/SAS/….)…….. dont le siège est situé ……, au capital de ……euros, SIREN n°……..RCS de……, représentée M./Mme…… en sa qualité de gérant/dirigeant ayant reçu ses pouvoirs conformément aux statuts.*	
Ou si personne physique / exploitant individuel ***Preneur 1 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le* …… *à (ville + département)*…… *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** …… ***Siren n°***……	***Ou si personne physique / exploitant individuel*** ***Preneur 2 :*** ***M. /Mme*** …… *Né(e) le* …… *à (ville + département)*…… *Demeurant à (adresse)* …… …… ***Statut matrimonial :*** …… ***Siren n°***……

Ci-après désigné « Le Preneur »

Historique du bail

Il a été conclu, entre :
M……
…… en qualité de Bailleur(s)
Et
M……
…… en qualité de Preneur(s), en date du …….. un bail à ferme de…….. **années** entières et consécutives ayant commencé à courir le …….. pour se terminer le ……..

Il a été convenu en amont entre les parties, au regard de l'état des lieux établi contradictoirement, qu'aux termes du bail à ferme, dressé par acte sous seing privé et portant sur une propriété rurale dont les références cadastrales sont désignées dans le bail susmentionné.

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'exécution des travaux de plantation sur les terres louées et portant sur une surface de ……ha……a……ca :

- de préciser les conditions de plantation ou de replantation de culture de …….. …… pour les parcelles ci-après désignées ;
- de donner sens à la modification en conséquence de la valeur locative de tout ou partie des terres à planter ou replanter ;
- de définir les charges et conditions incombant à chacune des parties.

LES PARTIES CONVIENNENT CE JOUR CE QUI SUIT :

Article 1 : nature des travaux
Les travaux concernés par la présente convention incluent, sans s'y limiter :

- Profil de sols, analyses de sols……,
- Préparation du sol (labour, défoncement, fertilisation, etc.),
- Plantation des vignes (sélection des cépages et porte-greffes, piquetage, etc.),
- Installation des systèmes d'irrigation,
- Mise en place de tuteurs et palissage,
- Améliorations et infrastructures nécessaires à l'exploitation.

Autorisation d'arrachage et de plantation de vignes

A - Arrachage de vignes plantées :
Les parcelles données à bail sont les suivantes :

Bouches-du-Rhône Commune	*Préfixe Marseille*	*Section*	*N°*	*Lieu-dit*	*Contenance cadastrale*	*Nature cadastrale*	*Terre plantée oui/non*	*Cépages plantées à la signature du bail*	*Irriguée oui/non*
Superficie cadastrale totale					*……..ha ……..a …….ca*				

Lesdites parcelles portent à cet instant des vignes pour lesquelles il est convenu un arrachage intégral, (préciser le cépage)……, ce qui est accepté, par le Bailleur.

Date d'arrachage : Les parties conviennent que les vignes seront arrachées (préciser une période)……
Étant ici précisé, que les parties et l'administration pourraient avoir à faire face à des retards pour des raisons diverses. La date d'arrachage ne pouvant avoir lieu qu'après autorisation stricte du service des administrations, il est impossible à cet instant de prévoir une date certaine de départ ou de fin des travaux.
Les parties entendent, de bonne foi, vouloir faire au mieux face à la situation.

B - Plantation :
Le bailleur donne l'autorisation au preneur de réaliser sur les parcelles, la plantation de vignes :

Section	N°	Superficie cadastrale	Superficie louée	Cépage à arracher	Cépage à replanter
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
TOTAL			**ha a ca**		

Densité : Conformément au cahier des charges de l'appellation revendiquée (préciser la densité de la parcelle visée)
……
……

Les récoltes desdites parcelles, pourraient obtenir :
□ L'Appellation d'Origine Protégée «…… »
Ou
□ l'Indication Géographique Protégée «…… »
Ou
□ Sans indication géographique

Date de plantation : Le preneur prévoit de replanter les vignes le……., après l'arrachage.

Date d'entrée en production : Conformément au cahier des charges de l'appellation revendiquée .
Début de la…… ème feuille soit la ……ème année.

Récapitulatif - calendrier des travaux :

Le calendrier prévisionnel des travaux est fixé comme suit :
- début des travaux : ……..
- fin des travaux : ……
- étapes : [détails des différentes étapes, avec dates]

……
……

Démarches administratives :
Elles seront effectuées sous la responsabilité du preneur qui prendra en charge tous les aspects (déclaration arrachage, demandes administratives des différentes primes, déclaration de plantation, etc.) et en respectera les dispositions.

Article 2 : répartitions des coûts – prise en charge de l'investissement de plantation ou de replantation

A – CAS OU UNE PLANTATION OU UNE RESTRUCTURATION EST SUBVENTIONNABLE

a) Principe :

En l'absence de convention contraire, les frais de plantation ou de replantation sont assurés par le bailleur en vertu de l'article 1719 du code civil et article L 415-8 du CRPM.
Les frais de plantation comprennent les frais d'arrachage et de replantation, ainsi que les frais d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production soit la ….. ème feuille.

Les parties décident de déroger à ce principe dans la limite des aides qui pourraient être perçues par le Preneur.
En cas de perception par le Preneur, d'aides à la plantation ou replantation, ces frais seront à la charge du Preneur dans la limite exclusive des aides liées à l'investissement.
Sont exclues les aides liées à la perte de récoltes.
Le surplus complément demeure à la charge exclusive du Bailleur.
En pareille situation, les indemnisations éventuelles pour plantation sur sol d'autrui seront limitées à due concurrence de la participation de chacun.

b) Primes liées à la plantation

Les primes versées, quelle qu'en soit la nature ou l'origine profiteront intégralement au Preneur.

B – PLANTATION OU RESTRUCTURATION SANS AIDE A PERCEVOIR

a) Principe

Les frais d'arrachage et de replantation, de fournitures de main-d'œuvre et de traction seront supportés dans leur intégralité comme suit :

Le Preneur prend en charge les coûts suivants : (par ex. préparation du sol, installation des systèmes d'irrigation, etc.)

……
……
Le Bailleur prend en charge les coûts suivants : (par ex. coût des plants de vigne, mise en place de tuteurs, etc.)

……
……

b) Modalités de Paiement

Les modalités de paiement des travaux seront les suivantes :

- Le Bailleur s'engage à verser …….. euros le …….. (date ou échéance),
- Le Preneur s'engage à verser …….. euros le ……..…..…. (date ou échéance).

Article 3 : conséquence de la plantation ou replantation sur la valeur locative

La présente convention n'a pas de conséquence sur les conditions financières du bail auquel elle est annexée.

Article 4 : obligations des parties

Obligations du Bailleur :

- garantir l'accès aux terres pour la réalisation des travaux,
- fournir tous les documents nécessaires à la réalisation des travaux (plans, autorisations, etc.),
- s'assurer que les travaux pris en charge par lui sont réalisés conformément aux normes en vigueur.

Obligations du Preneur :

- réaliser les travaux dont il a la charge conformément aux termes de la présente convention,
- respecter le calendrier des travaux,
- informer le Bailleur de l'avancement des travaux et des éventuels problèmes rencontrés.

Article 5 : suivi et contrôle des travaux

Un suivi régulier des travaux sera effectué par :

- Nom du responsable du suivi pour le Bailleur : ……
- Nom du responsable du suivi pour le Preneur : ……..

Les parties se rencontreront tous les …….. pour faire le point sur l'avancement des travaux.

Article 6 : responsabilité et assurances

Chaque partie est responsable des travaux qu'elle entreprend et doit souscrire une assurance couvrant les risques liés à ces travaux.

Article 7 : résolution des litiges

En cas de litige concernant l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre amiablement le différend.
À défaut d'accord, le litige sera soumis à la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux compétent.

Article 8 : dispositions particulières

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions techniques et financières en vigueur à la signature de la présente convention.

Article 9 : clause de priorité

Les clauses et conditions du bail restent inchangées.
En cas de contradiction ou paradoxe avec le bail susvisé, la présente convention primera sur les dispositions dudit bail.

Fait, à , le …….. en deux exemplaires.

Le Bailleur :
Nom + Signature
«Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

Le Preneur :
Nom + Signature
«Lu et approuvé » (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

Annexe n°5 relative à la convention type départementale de
TRAVAUX DE PLANTATION / REPLANTATION EN ARBORICULTURE - OLÉICULTURE

Il est ici précisé, pour une meilleure lecture de l'ensemble des documents composant le nouveau bail rural départemental, que le code rural et de la pêche maritime sera cité sous l'abréviation « CRPM », le code général des impôts sera quant à lui sous l'abréviation « CGI ».

La présente convention de travaux est une annexe du bail de terres à planter.
« Nombre de bailleurs : ……

<table>
<tr><td colspan="2"><u>Bailleur</u> : si personne morale
□ La société dénommée …… forme (GFA, SCI,...)……, dont le siège est situé ……, au capital de……euros, SIREN n°……
RCS de ……, représentée M./Mme …… en sa qualité de gérant/dirigeant.</td></tr>
<tr><td><u>Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)</u>
<u>Bailleur 1</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à …… département……
Demeurant à (adresse) ……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……
Ou
□ Mineur*sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.
OU
□ Majeur sous curatelle/sous tutelle*, représenté par son curateur/tuteur, M…… autorisé par le juge …… du tribunal ……
en date du ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td><td><u>Si personne physique (éventuellement mineur/majeur protégé)</u>
<u>Bailleur 2</u> :
M. /Mme ……
Né(e)le ……
à …… département……
Demeurant à (adresse) ……
……
<u>Statut matrimonial</u> : ……
Ou
□ Mineur*sous l'administration légale de son représentant légal M./Mme …… signataire aux présentes.
OU
□ Majeur sous curatelle/sous tutelle*, représenté par son curateur/tuteur, M …… autorisé par le juge …… du tribunal ……
en date du ……

<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td></tr>
<tr><td><u>Bailleur 3</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à (ville + département) ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> :
……
<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td><td><u>Bailleur 4</u> :
M. /Mme ……
Né(e) le ……
à (ville + département) ……
Demeurant à (adresse)
……
……
<u>Statut matrimonial</u> :
……
<u>Propriétaire en</u> □ pleine propriété □ usufruit/
□ nue-propriété</td></tr>
</table>

Ci-après désigné « Le Bailleur »

Preneur : ***si personne morale*** *□ La société dénommée …….…… forme (EARL/SCEA/GAEC/SAS/….) …….…… dont le siège est situé ……..……, au capital de ……..……euros, SIREN n° ……...RCS de ……, représentée M./Mme …….…….. en sa qualité de gérant/dirigeant ayant reçu ses pouvoirs conformément aux statuts.*	
Ou si personne physique / exploitant individuel ***Preneur 1 :*** ***M. /Mme*** ……..……..…… *Né(e) le* ……..…….. *à (ville + département)*……..……..……..… *Demeurant à (adresse)* ……..……..……..…… ……..…….. ***Statut matrimonial :*** ……..… ***SIREN n°***……..……..	***Ou si personne physique*** ***Preneur 2 :*** ***M. /Mme*** ……..……..…….. *Né(e) le* ……..…….. *à (ville + département)*……..……..……..…… *Demeurant à (adresse)* ……..……..……..…… ……..…….. ***Statut matrimonial :*** ……

Ci-après désigné « Le Preneur »

HISTORIQUE DU BAIL

Il a été conclu, entre :
M……
……..…..
en qualité de Bailleur(s)

Et
M
……
……en qualité de Preneur(s),
en date du ……..…… un bail à ferme de ……**années** entières et consécutives ayant commencé à courir le ……..……. pour se terminer le ……..

Il a été convenu en amont entre les parties, au regard de l'état des lieux établi contradictoirement, qu'aux termes du bail à ferme, dressé par acte sous seing privé et portant sur une propriété rurale dont les références cadastrales sont désignées dans le bail susmentionné.

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'exécution des travaux de plantation sur les terres louées et portant sur une surface de …… ha…… a…… ca :

- de préciser les conditions de plantation ou de replantation de culture de ……..……..pour les parcelles ci-après désignées ;
- de donner sens à la modification en conséquence de la valeur locative de tout ou partie des terres à planter ou replanter ;
- de définir les charges et conditions incombant à chacune des parties.

LES PARTIES CONVIENNENT CE JOUR CE QUI SUIT :

Article 1 : nature des travaux

Les travaux concernés par la présente convention incluent, sans s'y limiter :

- Profil de sols, analyses de sols……..
- Préparation du sol (labour, défoncement, fertilisation, etc.)
- Plantation …….
- Améliorations et infrastructures nécessaires à l'exploitation
- …….

Autorisation d'arrachage et de plantation des arbres

A - Arrachage des arbres plantés

Les parcelles données à bail sont les suivantes :

Bouches-du-Rhône Commune	*Préfixe Marseille*	*Section*	*N°*	*Lieu-dit*	*Contenance cadastrale*	*Nature cadastrale*	*Terre plantée oui/non*	*Espèces plantées à la signature du bail*	*Irriguée oui/non*
Superficie cadastrale totale					***…… ha …… a ……. ca***				

Lesdites parcelles portent à cet instant les espèces suivantes ……, pour lesquelles il est convenu un arrachage intégral, ce qui est accepté, par le Bailleur.

Date d'arrachage : les parties conviennent que les espèces ci-dessus désignées qui seront arrachées (préciser une période) ……..
Étant ici précisé, que les parties pourraient avoir à faire face à des retards pour des raisons diverses. Il est impossible à cet instant de prévoir une date certaine de départ ou de fin des travaux.
Les parties entendent, de bonne foi, vouloir faire au mieux face à la situation.

B - Plantation :

Le bailleur donne l'autorisation au preneur de réaliser sur les parcelles, la plantation de :

Section	N°	Superficie cadastrale	Superficie louée	Espèces à arracher	Espèces à replanter
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
		ha a ca	ha a ca		
TOTAL			**ha a ca**		

Densité : conformément au cahier des charges de l'appellation éventuellement revendiquée (préciser la densité de la parcelle visée) ……..
……

Les récoltes desdites parcelles, pourraient obtenir :
□ l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) «…….. »
Ou
□ l'Indication Géographique Protégée (IGP) «…….. »
Ou
□ sans indication géographique

Date de plantation : Le preneur prévoit de replanter le……., après l'arrachage.

Date d'entrée en production : Conformément au cahier des charges de l'appellation revendiquée
Début de la……..ème feuille soit la ……..ème année.

Récapitulatif - Calendrier des Travaux :

Le calendrier prévisionnel des travaux est fixé comme suit :

- Début des travaux : ……..
- Fin des travaux : ……..
- Étapes : [détails des différentes étapes, avec dates]

……
……

Démarches administratives éventuelles (n'existant pas pour certaines espèces) : elles seront effectuées sous la responsabilité du preneur qui prendra en charge tous les aspects (déclaration arrachage, demandes administratives éventuelles des différentes primes, etc.) et en respectera les dispositions.

Article 2 : répartitions des coûts – prise en charge de l'investissement de plantation ou de replantation

A – Cas ou une plantation ou une restructuration est subventionnable

a) Principe :

En l'absence de convention contraire, les frais de plantation ou de replantation sont assurés par le Bailleur en vertu de l'article 1719 du Code Civil et article L 415-8 du CRPM.
Les frais de plantation comprennent les frais d'arrachage et de replantation, ainsi que les frais d'entretien de la jeune plantation jusqu'à son entrée en production soit la ….. ème feuille.

Les parties décident de déroger à ce principe dans la limite des aides qui pourraient être perçues par le Preneur.

En cas de perception par le Preneur, d'aides à la plantation ou replantation, ces frais seront à la charge du Preneur dans la limite exclusive des aides liées à l'investissement.
Sont exclues les aides liées à la perte de récoltes.
Le surplus complément demeure à la charge exclusive du Bailleur.
En pareille situation, les indemnisations éventuelles pour plantation sur sol d'autrui seront limitées à due concurrence de la participation de chacun.

b) Primes liées à la plantation

Les primes versées, quelle qu'en soit la nature ou l'origine profiteront intégralement au preneur.

B – PLANTATION OU RESTRUCTURATION SANS AIDE A PERCEVOIR

a) Principe

Les frais d'arrachage et de replantation, de fournitures de main-d'œuvre et de traction seront supportés dans leur intégralité comme suit :

Le Preneur prend en charge les coûts suivants : (par ex. préparation du sol, installation des systèmes d'irrigation, etc.)
……
……
Le Bailleur prend en charge les coûts suivants : (par ex. coût des plants, mise en place de tuteurs, etc.)
……
……

b) Modalités de Paiement

Les modalités de paiement des travaux seront les suivantes :

- Le Bailleur s'engage à verser …….. euros le ……..
- (date ou échéance).
- Le Preneur s'engage à verser …….. euros le ……..
- (date ou échéance).

<u>Article 3</u> : conséquence de la plantation ou replantation sur la valeur locative

La présente convention n'a pas de conséquence sur les conditions financières du bail auquel elle est annexée.

<u>Article 4</u> : obligations des parties

Obligations du Bailleur :

- garantir l'accès aux terres pour la réalisation des travaux ;
- fournir tous les documents nécessaires à la réalisation des travaux (plans, autorisations, etc.) ;
- s'assurer que les travaux pris en charge par lui sont réalisés conformément aux normes en vigueur.

Obligations du Preneur :

- réaliser les travaux dont il a la charge conformément aux termes de la présente convention ;
- respecter le calendrier des travaux ;
- informer le Bailleur de l'avancement des travaux et des éventuels problèmes rencontrés.

<u>Article 5</u> : suivi et contrôle des travaux

Un suivi régulier des travaux sera effectué par :

- Nom du responsable du suivi pour le Bailleur : ……
- Nom du responsable du suivi pour le Preneur : ……

Les parties se rencontreront tous les …….. pour faire le point sur l'avancement des travaux.

<u>Article 6</u> : responsabilité et assurances

Chaque partie est responsable des travaux qu'elle entreprend et doit souscrire une assurance couvrant les risques liés à ces travaux.

<u>Article 7</u> : résolution des litiges

En cas de litige concernant l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre amiablement le différend.
À défaut d'accord, le litige sera soumis à la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux compétent.

<u>Article 8</u> : dispositions particulières

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions techniques et financières en vigueur à la signature de la présente convention.

Article 9 : Clause de priorité

Les clauses et conditions du bail restent inchangées.
En cas de contradiction ou paradoxe avec le bail susvisé, la présente convention primera sur les dispositions dudit bail.

Fait, à , le ……. en deux exemplaires.

Le Bailleur :
Nom + Signature
«Lu et approuvé» (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

Le Preneur :
Nom + Signature
«Lu et approuvé» (mention manuscrite outre les initiales au bas de chaque page)

Annexe n° 6 :
NOTICE d'INFORMATION SUR LE BAIL RURAL ET LE BAIL DE TERRES À PLANTER

Le contenu de la présente annexe, porte sur un ensemble d'informations législatives et de dispositions du CRPM.

ANNEXE 1 - RAPPEL LÉGISLATIF DU BAIL RURAL DÉPARTEMENTAL

Le bail est soumis :
- aux dispositions actuelles du statut du fermage, définies par les articles L411-1 et R411-1 du CRPM et à toutes les modifications qui pourraient y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du code civil ;
- aux usages locaux applicables dans le département pour le secteur géographique dans lequel se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ;
- que le Preneur ou les Preneurs solidairement unis, s'obligent à exécuter ou à accomplir.

Le bail verbal
Même si le CRPM précise que les contrats de baux ruraux doivent être écrits, dans la pratique, ils ne le sont pas toujours. Ils n'en sont pas moins nuls et sont donc assimilés au bail type départemental.
Il s'agit d'une règle de preuve et non d'une condition nécessaire de validité du contrat. L'absence de bail écrit ne veut pas dire absence de bail. La validité du bail verbal est reconnue par l'article L411-4 du CRPM.
Le bail verbal est assimilé au contrat type fixé par arrêté préfectoral, destiné à réglementer les rapports entre le propriétaire et le locataire (ou entre Bailleur et Preneur). Le bail verbal n'échappe pas au statut du fermage, dès lors que l'on puisse prouver qu'une mise à disposition de parcelles a été consentie moyennant le règlement d'un fermage ou de son équivalent et que les parcelles ont été exploitées.
Les parties ne sont donc pas maîtres de ses clauses.

Les exclusions du statut du fermage
Sont exclues du statut du fermage, les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage, le bail emphytéotique, le bail à complant, le bail à cheptel et les jardins familiaux.
L'article L411.3 du CRPM prévoit que seules les parcelles exclues par leur superficie du statut du fermage par arrêté préfectoral (baux de petites parcelles), et ne comprenant pas des bâtiments ou des parties essentielles d'une exploitation agricole (ou ne permettent pas de dégager des revenus importants), pourront bénéficier d'un régime spécial.

Bail rural sous seing privé v/bail authentique (rédigé par un notaire)
Le bail sous seing privé est l'acte qui est dressé entre les parties sans avoir recours à un notaire.
Le bail rural peut être signé par les parties, sous seing privé pour les durées de 9 ans à 12 ans.
Les baux ruraux à partir d'une durée de 12 années, seront obligatoirement rédigés en la forme authentique par un notaire.

Sont des baux à long terme, les baux dont la durée est supérieure à 18 ans.

Les parties signataires du bail rural
S'agissant d'un contrat, les règles de droit civil doivent s'appliquer à la conclusion du bail rural.

L'usufruitier : l'usufruitier qui entend donner à bail rural doit avoir le concours du ou des nu(s)-propriétaire(s) ; à défaut d'accord, de ces derniers, l'usufruitier peut être autorisé judiciairement à passer l'acte seul (article 595 CRPM). Le concours du ou des nus-propriétaires se matérialise par son/leur intervention à l'acte et leur signature.

L'indivision : conformément à l'article 815-3 du code civil pour consentir un bail rural sur un bien indivis, il doit être obtenu le consentement de tous les indivisaires.
La sanction est l'inopposabilité du bail aux coindivisaires. Il n'est pas permis aux indivisaires qui détiennent au moins deux tiers des droits indivis, d'imposer la conclusion d'un bail rural aux autres indivisaires.

Les époux : les époux ne peuvent l'un sans l'autre donner à bail rural un fonds rural dépendant de la communauté (article 1425 du code civil). Cette règle doit s'appliquer même si l'un des époux exerce la profession séparée d'agriculteurs sur le fonds.
Si le fonds rural est un bien propre, il résulte de l'article 1428 et 1536 du Code civil que l'époux propriétaire peut le donner à bail librement. Le bail consenti sur le bien propre de l'autre est nul.

Mineur et majeur protégés : la conclusion du bail rural pour le bien d'une personne protégée, constitue un acte de disposition, comme le renouvellement du bail. La conclusion du bail rural d'un bien d'un majeur sous tutelle ou d'un mineur supposera que le tuteur ou l'administrateur légal soit autorisé selon le cas par le juge des tutelles ou par le conseil de famille (articles 504 et 505 du code civil). Pour un majeur sous curatelle, celui-ci devra y consentir avec son curateur.

Désignation du bien donné à bail (article 2)
Le Bailleur donne à bail, les parcelles désignées dans l'acte, avec toutes leurs dépendances, sans exception ni réserve.
Le Preneur déclare en connaître les limites et l'étendue des biens loués, sans pouvoir garantir précisément la contenance indiquée ; dans le cas où la différence entre la contenance ci-dessus indiquée et celle réelle, excéderait un/vingtième (1/20e) en plus ou en moins, la partie lésée obtiendra une augmentation, soit une diminution de fermage, conformément aux dispositions des articles 1765, 1617 et suivants du code civil, à la condition que la demande soit formulée dans le délai d'une année, à compter de la date d'entrée en jouissance.

Le Preneur qui a pris à bail des terres qu'il pensait libres et qui étaient en réalité déjà exploitées par un tiers est fondé à demander la nullité du contrat, le Bailleur n'ayant pas manifestement respecté son obligation de délivrance de la chose louée.

Les activités équestres
La loi «Avenir du 23 février 2005», relative au développement des territoires ruraux, a classé comme des activités agricoles, les activités équestres, à l'exception des activités de spectacle.

Tout contrat par lequel un propriétaire met un immeuble à la disposition d'un centre équestre est susceptible de relever du statut du fermage.
Le texte a été complété par la loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006, qui a précisé que le statut du fermage ne s'appliquerait pas aux baux en cours (ceux existants au jour de la loi) mais aux baux conclus postérieurement à la loi ou aux baux renouvelés.
Par conséquent, un bail commercial pour l'exercice d'une activité équestre, a été à la date de son renouvellement requalifié de plein droit en bail rural.
Toutefois, la règle ne s'applique pas si la parcelle louée est d'une superficie minime qui relèvera du régime juridique des «petites parcelles».
Rappel : certaines activités équestres ne sont pas soumises au statut des baux ruraux, comme la détention d'équidés par pur agrément ou loisirs et la prise en pension pure (sauf si ladite activité est accessoire à une activité agricole, comme l'élevage).

La destination des parcelles données à bail rural (article 2)
Les biens immeubles donnés à bail sont destinés à être exploités par le Preneur pour exercer une activité au sens de l'article L311-1 du CRPM.
Le Preneur pourra étendre ses activités au cours du bail, à condition que ces activités demeurent agricoles au sens de l'article L311-1 du CRPM, et d'autre part, que l'extension de l'activité ne soit pas de nature à compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice.

Pour le cas d'une extension des activités nécessitant la réalisation de travaux d'équipement, ou pour la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus par le bail, il y aura lieu d'en informer le Bailleur et d'obtenir son accord préalablement à l'exécution de ces travaux.

Le Bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du Preneur. Le Preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du Bailleur.

A défaut d'accord du Bailleur, le Preneur ne pourra prétendre, à l'expiration du présent bail, à une indemnité du fait de ces opérations.

En cas de surgreffage, il faut se rapporter à un autre contrat. Toutefois, il faudra l'accord des deux parties et les conditions devront être fixées dans une convention travaux.

Emplacements réservés (article 3.3)
Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) par les communes. Le PLU réserve des terrains destinés à accueillir des équipements, routes, etc.
Cette réserve constitue une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible. Le propriétaire conserve la jouissance du bien sous réserve d'en faire une utilisation conforme à la destination prévue par la réservation.

L'existence d'un «emplacement réservé» pourra être indiquée dans le titre de propriété du Bailleur, par le service de l'urbanisme de la mairie.

<u>État des lieux</u> (article 4)
Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date d'entrée en jouissance.
Conformément aux dispositions de l'article L411-4 du CRPM, un état des lieux doit être établi contradictoirement, et à frais communs dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. À l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

<u>Durée du bail rural</u> (article 5)
Le bail rural ne peut être inférieur à 9 ans (article L411-5 du CRPM).

<u>Renouvellement du bail</u> (article 6)
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 quatrième du CRPM, le Preneur aura droit au renouvellement de son bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Le Preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au Bailleur, 18 mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. À peine de nullité, le congé devra répondre aux conditions de fond et de forme des articles L411-47 et L411-59 du CRPM. Il mentionnera expressément les motifs de non-renouvellement.

A défaut de congé, le bail est renouvelé avec ses mêmes clauses et conditions.

Dans les conditions de l'article L411-58 du CRPM, le Preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même, ou en cas de co-Preneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

Le Preneur qui désire s'opposer au congé doit demander l'arbitrage du tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 4 mois à dater de la réception du congé.

Conformément à l'article L411-60 du CRPM, les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé. Ces conditions ne sont pas exigées des groupements agricoles d'exploitation en commun ou de sociétés constituées entre conjoints, partenaires d'un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. L'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des articles L411-59 et L411-63 par un ou plusieurs membres des sociétés mentionnées au présent article. Toutefois, les membres des personnes morales mentionnées à la première phrase du présent article ne peuvent assurer l'exploitation du bien repris que s'ils détiennent des parts sociales depuis neuf ans au moins lorsqu'ils les ont acquises à titre onéreux.

<u>Droit de reprise du bail</u> (article 7)

1/ Droit de reprise pour exploitation personnelle ou installation d'un descendant :
Le Bailleur se réserve le droit de reprendre les terres louées à l'échéance du bail, conformément aux articles L411-58 et suivants du CRPM, en vue de les exploiter personnellement ou de les faire exploiter par son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, un descendant, un ascendant ou un collatéral jusqu'au troisième degré.

Le Bailleur devra notifier sa décision de reprise au Preneur par acte d'huissier au moins dix-huit (18) mois avant l'échéance du bail en cours. Cette notification précisera les motifs de la reprise ainsi que les justificatifs nécessaires, conformément aux dispositions légales en vigueur.

En cas de reprise pour exploitation personnelle, le Bailleur devra justifier de ses capacités à mener une exploitation agricole effective et durable. Cette justification comprendra, mais ne sera pas limitée à, la présentation de diplômes, d'expériences professionnelles, ou d'un plan de financement.
En cas de reprise pour installation d'un descendant, le descendant devra être majeur, posséder les compétences nécessaires à l'exploitation et s'engager à exploiter le bien de manière effective et permanente.

Le Preneur ou le co-Preneur qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite a le droit de s'opposer à la reprise jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge. Il pourra contester le droit de reprise dans les 4 mois du congé qu'il a reçu, soit par lettre recommandée avec avis de réception postal adressée au Bailleur, soit en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux. Si le Bailleur souhaite reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il devra de nouveau donner congé au fermier.

Le tribunal statuera sur la légitimité de la reprise en regard des éléments fournis par le Bailleur.

La reprise prendra effet à l'échéance du bail, sauf décision contraire du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de litige.

En cas de vente du bien, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption selon les conditions prévues par la loi. «Si, le propriétaire du fonds de terre faisant l'objet dudit contrat, décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption au bénéfice du Preneur en place, défini par les articles L412-1 et suivants du CRPM».

Article L412-1 «Le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables s'il s'agit de biens dont l'aliénation, faite en vertu soit d'actes de partage intervenant amiablement entre

cohéritiers, soit de partage d'ascendants, soit de mutations, profite, quel que soit l'un de ces trois cas, à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus et sauf dans ces mêmes cas si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré. »

2/ Les cas de reprise anticipée prévues dans les clauses du bail rural :
Le droit de reprise s'exerce en principe à la date d'expiration du bail.
Toutefois, il y a deux exceptions si des reprises anticipées ont été prévues dans les clauses du bail.

a) Reprise triennale (au bout de 3 ans) :
En effet, la reprise peut intervenir à l'expiration de la période triennale si le propriétaire était mineur lorsque le bail a été conclu ou renouvelé, à compter de la majorité ou de l'émancipation du bénéficiaire.
(Exemple : si le propriétaire mineur était âgé de 15 ans lors de la signature du bail, il pourra reprendre le bail à sa majorité à 18 ans, 3 ans après la signature du bail. Cependant si celui-ci était âgé de 17 ans lors de la signature du bail, il pourra reprendre le bail seulement 3 ans après la signature du bail, c'est-à-dire à 20 ans).

b) Reprise sexennale (au bout de 6 ans) :
Enfin, la reprise pourra également avoir lieu à la fin de la sixième année suivant le renouvellement du bail au profit du conjoint (marié ou pacsé) ou d'un à plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés si elle a été expressément prévue dans le bail. Cependant, le tiers acquéreur ne pourra reprendre le bien pour l'exploiter personnellement qu'à la fin du bail initial ou renouvelé.

Dispositions Finales :
Les parties conviennent de se conformer strictement aux dispositions légales en vigueur concernant le droit de reprise. Toute clause contraire aux dispositions d'ordre public du CRPM sera réputée non écrite.

3/ Reprise pour carrière (article L411.67 du code rural)
Le Bailleur, en vue d'exploiter une carrière ou exploitant déjà une carrière, pourra reprendre les terres données à bail au preneur, en vue de les mettre en exploitation, pour la bonne marche de son industrie. Il devra cependant s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Il ne pourra reprendre que les parcelles nécessaires à l'exploitation de ses carrières.

<u>Résiliation du bail</u> (article 8)
D'un commun accord, le Bailleur et le Preneur peuvent à tout moment par écrit procéder à la résiliation du présent bail rural.
Le bail rural peut également être résilié, partiellement ou totalement, pour les raisons ou motifs suivants :

8.1 <u>Cas fortuit</u> :
Aux termes de l'article L411-30 du CRPM lorsque la totalité des biens compris dans le bail est détruite intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

8.2 <u>Sur demande du Bailleur</u> :
- Conformément aux articles L411-31 et L411-53 du CRPM, le Bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de retards réitérés de paiement du fermage et/ou de deux défauts de paiement du fermage et ayant persisté à l'expiration du délai de trois mois après mise en demeure (par courrier recommandé avec avis de réception postal) postérieures à l'échéance, et agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds).
Ladite mise en demeure devra à peine de nullité, rappeler les termes du présent paragraphe.
Les motifs indiqués ne sauraient être retenus en cas de force majeure ou de raisons légitimes.

- Conformément à l'article L411-32 du CRPM, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole serait changée et située en zone urbaine en application d'un plan d'urbanisme ou d'un document local d'urbanisme en tenant lieu.

- Conformément à l'article L411-35 du CRPM, en cas de contravention de la part du Preneur, quant à l'interdiction de sous-louer ou de céder son bail.

- Conformément à l'article L411-27 du CRPM, si le Preneur venait à abandonner les cultures, ne plus cultiver les parcelles en bon père de famille, s'il ne garnissait plus le fonds rural de bestiaux ou ustensiles nécessaires à l'exploitation, s'il venait à employer la chose louée à un autre usage que celui destiné.

8.3 <u>Sur demande du Preneur</u> :
En vertu de l'article L411-33 du CRPM, le Preneur peut demander la résiliation du bail en cas :
- d'incapacité de travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans l'affectant ou affectant un membre de sa famille, indispensable au travail de la ferme ;
- décès d'un ou plusieurs membres de la famille indispensable au travail de la ferme ;
- de l'acquisition par le Preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- en cas de mise en conformité de la structure de son exploitation avec le schéma directeur des structures faisant suite à une autorisation d'exploiter ;
- lorsque le Preneur atteint l'âge de la retraite, par dérogation de l'article L411-5 du CRPM, le Preneur peut résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aurait atteint ledit âge. Pour ce faire, il devra alors notifier sa décision au propriétaire dans le délai de douze mois d'avance.

<u>8.4 Disparition de la société Bailleur :</u>
La dissolution de la société Bailleur ne met pas fin au présent bail. Il en est de même en cas de fusion ou d'absorption de ladite société.

<u>Transmission du bail</u> (article 9)
Le Preneur peut transmettre le bail rural sous réserve du respect des conditions prévues par les dispositions du CRPM, notamment les articles L411-34 et suivants.

<u>Conditions de la transmission</u> : conformément à l'article L411-34 du CRPM, la transmission du bail ne peut se faire qu'au profit des descendants, ascendants, conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS), ou des collatéraux jusqu'au troisième degré, à

condition que le bénéficiaire justifie de la qualité de cultivateur et remplisse les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle exigées pour l'exploitation agricole.

Notification au Bailleur : le Preneur doit notifier au Bailleur son intention de transmettre le bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, en précisant l'identité du bénéficiaire et en fournissant les justificatifs nécessaires relatifs à ses compétences et à sa relation avec le Preneur.
Le Bailleur dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de cette notification pour accepter ou refuser la transmission du bail. Le silence du Bailleur à l'issue de ce délai vaut acceptation.

Droit de reprise du Bailleur : le Bailleur peut exercer son droit de reprise s'il souhaite reprendre l'exploitation pour lui-même, pour son conjoint, ses descendants, ou ses ascendants, à condition que ceux-ci remplissent également les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle.

Refus du Bailleur : en cas de refus de la transmission du bail, le Bailleur doit justifier son refus par des motifs sérieux et légitimes, tels que le non-respect des conditions de capacité ou d'expérience professionnelle par le bénéficiaire désigné. En cas de litige, le Preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

Succession et continuation de l'exploitation - Décès du Preneur
Selon l'article L411-34 du CRPM, en cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et descendants participants à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Si aucune des personnes citées ne remplit la condition de participation, le Bailleur ou les ayants droit du Preneur pourront demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.
La déclaration de continuation doit être faite dans un délai de six mois après le décès du Preneur.
En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, l'exploitant en place bénéficie d'un droit de préemption, hormis les exceptions prévues dans le CRPM.

Droits et obligations du nouveau Preneur : le bénéficiaire de la transmission du bail devient Preneur à part entière et se voit transférer tous les droits et obligations découlant du bail initial, y compris les responsabilités en matière d'entretien et de paiement du loyer.

Cession au bail :
Toutefois, en conformité avec le contrôle des structures et notamment l'article L331-6 du CRPM, le Preneur peut céder les biens loués à son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou associer à son bail ces mêmes personnes en qualité de co-Preneurs avec l'agrément préalable du Bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux en cas de contestation.

Association au bail :
Sous les mêmes conditions prévues à l'article L411-35, alinéa 2 du CRPM, pourront être associés au bail en qualité de co-Preneur le conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité du Preneur, participant à l'exploitation, ou un descendant du Preneur ayant atteint l'âge de la majorité. L'association au bail produira effet à l'égard

du Bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil.

Si l'un des co-Preneurs cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le Preneur qui continue à exploiter pourra demander au Bailleur la poursuite du bail à son seul nom, conformément à l'article L411-35, alinéa 3 du CRPM. Cette faculté n'est ouverte qu'au Preneur dont le bail est conclu depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du co-Preneur est due à un cas de force majeure. Cette demande devra être faite dans les trois mois à compter de la cessation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le Bailleur pourra toutefois s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire, dans les deux mois de la notification de la lettre recommandée qui lui aura été adressée par le Preneur qui continue d'exploiter ; il devra démontrer que la poursuite du bail avec un seul preneur lui cause un préjudice.

Apport à une société :
Conformément à l'article L411-38 du CRPM, le Preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou un groupement de propriétaire avec l'agrément du Bailleur.

Mise à disposition :
En vertu de l'article L411-37 du CRPM, le Preneur peut également mettre à la disposition d'une société à objet agricole, les biens loués, à condition d'en aviser le Bailleur au plus tard dans les deux mois de cette mise à disposition, par lettre recommandée avec accusé de réception.
Avec l'accord préalable du Bailleur, le Preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées au I, à vocation principalement agricole dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.
La demande d'accord préalable doit être adressée au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition.

L'échange :
Le Preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L411-39 du CRPM, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles. Il devra, au préalable, notifier l'opération au Bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Obligations des parties (article 10)

1 - Le Bailleur :
Délivrance : le Bailleur doit délivrer les biens loués en bon état au Preneur.

Jouissance : il doit laisser le Preneur jouir paisiblement des biens loués pendant toute la durée du bail.
Il n'est pas tenu de garantir le Preneur contre les troubles de jouissance apportés par des tiers par voies de fait, dès lors qu'ils ne prétendent à aucun droit sur les biens loués, mais le preneur peut alors les poursuivre en son nom personnel.

Garantie : il doit garantir le Preneur contre tous les vices et défauts des biens loués qui en empêchent l'usage, même s'il ne les connaissait pas lors de la conclusion du bail.

Contenance : il n'est tenu à aucune garantie de contenance, quelle que soit la différence en plus ou en moins, et même si elle excède un vingtième.

Entretien : il doit entretenir les biens loués en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés.

2 - Le Preneur :

Culture : le Preneur est tenu de cultiver les biens loués en bon père de famille, et ne peut abandonner la culture. Il doit assurer la bonne exploitation desdits biens, et notamment disposer de la main-d'œuvre nécessaire.

Hébergement : le Preneur peut héberger, dans le bâtiment loué, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

Usurpations : il est tenu d'avertir le bailleur des usurpations commises sur les biens loués, dans les conditions prévues par l'article 1788 du code civil.

Réparations : seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice en la matière, ni par la force majeure, sont à la charge du Preneur.

Grosses réparations : le Preneur doit informer le Bailleur dès que de grosses réparations s'avèrent nécessaires. Il doit supporter que le Bailleur fasse effectuer les grosses réparations, même s'il doit être privé de la jouissance d'une partie des biens loués. Il ne peut en demander aucune réduction du fermage, ni aucun délai de paiement, même si les réparations durent plus de quarante jours.
Mais si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du Preneur et de sa famille, il peut faire résilier le bail, pour cette partie louée.

Impôts et charges : le Preneur doit s'acquitter de toutes les charges et cotisations incombant à l'exploitant.
En outre, les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux sont supportées par le Preneur.

Assurances : le Preneur est tenu de souscrire, pour une somme suffisante et auprès d'une compagnie d'assurance garantissant les risques lui incombant et concernant notamment :
- sa responsabilité civile et notamment le recours des voisins et du bailleur ;
- la grêle ;
- le matériel de culture, la mortalité du bétail ;
- les récoltes ;
- les catastrophes naturelles.

Il doit payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci.

Droit de chasser : Le preneur a le droit de chasser sur les biens loués, mais ce droit est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementaires concernant la chasse.

Travaux d'amélioration : pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du Bailleur, le Preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites de l'ensemble des biens loués, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque les opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation.
Le Preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe des parcelles de terres, soit la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail, dans les conditions prévues par l'article L411-29 du CRPM.
Les autres travaux d'amélioration, non prévus par une clause du présent bail, ne peuvent être exécutés, qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures prévues à l'article L411-73 du CRPM.

Restitution des biens loués : à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur doit rendre les biens loués tels qu'il les a reçus, sauf à ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Un état des lieux de sortie doit être établi, à frais communs. S'il apparaît une dégradation des biens loués, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi, à moins que le Preneur ne prouve que la dégradation eu lieu sans sa faute. Il est néanmoins tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Pailles et engrais : à la fin du bail, le Preneur doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance. S'il ne les a pas reçus, le Bailleur peut néanmoins les retenir en fin de bail, moyennant une indemnité.

Successions d'exploitants : le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture toutes facilités pour les travaux de l'année suivante. Réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, toutes facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans les deux cas, il doit se conformer aux usages locaux.

Ramonage : le Preneur souscrira un contrat annuel auprès d'une entreprise habilitée pour l'entretien du système de chauffage et le ramonage des cheminées. Il devra en justifier au bailleur.

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.

Prairies : le Preneur en prendra soin comme des prairies et labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais, en les irriguant, dans les conditions fixées ci-après au paragraphe «épandage, fertilisation, amendement» ; maintiendra en bon état de fauche, en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles éventuelles.

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.

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.

Talus, fossés, haies, clôtures : le Preneur 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 L411-28, alinéa 2, du CRPM, 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.

Courtoisies : durant la dernière année de jouissance, le Preneur donnera gratuitement à son successeur des emplacements pour entasser sa paille, son foin et son fumier au cours du dernier mois de jouissance.
Il lui laissera également dans les deux mois précédant l'expiration du bail, le droit d'accomplir tous les travaux de culture nécessaires sur les terres libres de la propriété louée, ainsi que le droit de préparer les ensemencements futurs. Il lui accordera toutes les facilités possibles d'accès aux parcelles, ce sans indemnité.

Fumier – foins – fourrages et pailles : à sa sortie, et uniquement pour des fermes se livrant principalement à l'élevage, le Preneur devra laisser les mêmes quantités de foins, pailles et fourrages qu'il a reçues lors de son entrée en jouissance, et quand même le Preneur n'en aurait pas reçu, le Bailleur pourra retenir les pailles et engrais de l'année, suivant l'estimation.

Culture des terres : le Preneur sera tenu de labourer, ensemencer et cultiver les terres en temps et saison convenables selon l'usage des lieux, sans pouvoir les épuiser ni les détériorer, de manière à les rendre, à la fin du bail, en bon état de culture.
Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais dans les conditions fixées ci-après au paragraphe «épandage, fertilisation, amendement».

Les parties pourront ensemble procéder à la signature d'un avenant au présent bail rural, et signer une convention de travaux.

Préfecture des Bouches-du-Rhone - 13-2026-07-23-00025 - Arrêté n° établissant trois contrats-type pour (1) le bail rural, (2) le bail de terres à planter en viticulture, (3) le bail de terres à planter en arboriculture - oléiculture, deux conventions-type de travaux de plantation/replantation (1) en viticulture et (2) en arboriculture - oléiculture, une notice d'information sur le bail rural et le bail de

<u>Travaux de réparation – améliorations foncières – autorisations – indemnités</u> (article 13)

1) Entretien et amélioration des immeubles

Bâtiments – Pendant le cours du bail, seules les réparations locatives ou de menu entretien qu'il sera nécessaire de faire aux bâtiments loués seront exécutées ou réglées par le Preneur. Toutes les autres réparations sont à la charge du Bailleur.

Le Preneur souffrira, sans pouvoir demander aucune indemnité, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail, alors même que les travaux dureraient plus de 40 jours, pourvu qu'ils aient lieu sans interruption, sauf cas de force majeure.

En cas de sinistre, le Preneur avisera, sans délai, le Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

<u>Fossés, chemins, rigoles</u> :

Le Preneur devra par ailleurs :

- entretenir les chemins de la ferme servant uniquement à l'exploitation, en bon état de viabilité, ainsi que les clôtures ;
- entretenir en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées, appartenant à la propriété et nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et des prés, soit à la prévention des risques liés aux inondations du bien loué.

2) Replantation et entretien des plantations des cultures

Le Bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'assurer la permanence et la qualité des plantations des cultures pérennes (vignes, vergers, aspergeraies, etc.). Seuls les porte-greffes adaptés au sol des parcelles, et les variétés recommandées pour la région, devront être utilisés.

Pour les plantations des cultures pérennes exécutées par le Bailleur :

L'ensemble des frais occasionnés par les travaux liés à une replantation et exécutés par le Preneur ou que ce dernier fera exécuter, notamment, le défoncement des surfaces de terrains que les parties ont convenu de replanter, le drainage, la fertilisation de fonds, l'installation du palissage, les plants nécessaires à ces replantations, seront payés par le Bailleur.

Pendant les trois premières années, tous les frais liés à l'investissement et leurs dépenses complémentaires relatifs aux plantations de ces cultures pérennes, l'ensemble du matériel d'irrigation concernant ces dernières, les piquets, ainsi qu'éventuellement les fils de fer et les piquets supports de ces derniers, seront aussi à la charge du Bailleur.

Pour les plantations des cultures pérennes exécutées par le Preneur, avec pour les vignes des droits qui lui sont propres :

Pour ces plantations, une autorisation écrite devra être donnée par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant l'indemnité de sortie selon les périodes d'amortissement.

L'entretien et les frais de plantation seront entièrement à la charge et au risque du Preneur.

Pour les plantations des cultures pérennes autres que la vigne, seul le Preneur décidera de la date et des modalités de la plantation, ainsi que de son mode de culture.

Pour les vignes, cette autorisation écrite devra comporter les conditions sur lesquelles les parties se seront mises d'accord d'aliénation au profit du Bailleur, moyennant l'indemnité de sortie selon les périodes d'amortissement, ou l'arrachage à ses frais par le Preneur en vue de la récupération de ses droits en fin de bail.

En cas d'arrachage de cultures pérennes :
Tout arrachage total ou partiel de plantations ne peut être réalisé qu'après l'accord préalable des deux parties. En cas d'arrachage et de replantation différée d'une plantation ou dans le cas où les replantations ne pourraient être réalisées immédiatement, le montant du loyer devra être révisé en fonction des délais entre l'arrachage et la replantation et les cultures effectuées sur la parcelle.

Arbres :
Le Preneur ne pourra ni couper, ni abattre pour son compte aucun arbre existant, alors même qu'ils ne seraient d'aucun rapport.

3) Les droits de plantations pour les plantations nouvelles
En viticulture, les droits de plantation font référence à l'autorisation d'implanter des vignes sur une parcelle de terrain. En France, la gestion de ces droits a subi des évolutions importantes, particulièrement depuis la réforme de l'organisation commune du marché vitivinicole de l'union européenne en 2016.

a) La propriété des droits de plantation :
Avant la réforme de 2016, les droits de plantation étaient souvent attribués directement aux viticulteurs par l'état, sur la base de quotas nationaux. Ces droits pouvaient être transférés sous certaines conditions entre viticulteurs.
Depuis le 1er janvier 2016, l'union européenne a mis en place un nouveau système d'autorisations de plantations de vignes, remplaçant le système des droits de plantation. Les nouvelles autorisations sont attribuées par les états membres, en l'occurrence par la France pour ce qui concerne les viticulteurs français, selon des critères établis par la législation européenne.

b) Gestion des autorisations de plantation :
Les autorisations de plantation sont désormais gratuites et non transférables. Elles sont délivrées pour une durée limitée et expirent si non utilisées.
Ces autorisations appartiennent aux viticulteurs qui les obtiennent, mais sont soumises à des règles strictes de gestion et de non-transférabilité, sous la supervision de l'état et en accord avec les régulations de l'union européenne.
Elles ne peuvent pas être vendues ou transférées à d'autres viticulteurs, ce qui signifie que chaque viticulteur doit obtenir sa propre autorisation.
Si une autorisation n'est pas utilisée dans le délai imparti, elle expire et doit être restituée, rendant impossible la spéculation sur les droits de plantation.
Les nouvelles plantations ne peuvent pas dépasser un certain pourcentage de l'ensemble du vignoble national chaque année, limitant l'expansion excessive des vignobles.

Fermage – pratique du pas-de-porte prohibée (article 14)
Le montant du fermage des terres et des bâtiments d'exploitation sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral. Dans le département des Bouches-du-Rhône la valeur des terres agricoles et des bâtiments d'exploitation est calculée conjointement.
Pour les bâtiments d'habitation, le loyer sera également actualisé annuellement en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée dans ledit arrêté.
A défaut d'accord entre les parties, le Preneur s'oblige à payer le fermage, à terme échu, au Bailleur ou à son représentant. Le paiement s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en

espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, ou tout autre endroit, conformément à la loi.

Article 14 : fermage
Le montant du fermage est fixé conformément à l'article L411-11 du CRPM et de l'arrêté préfectoral en vigueur et en référence à la région agricole …….. .
L'indice de référence est …… publié dans l'arrêté préfectoral en vigueur à ce jour.

En application du premier alinéa de l'article L411-74 du CRPM, la pratique du pas-de-porte est prohibée. Elle constitue une infraction pénalement réprimée.
«Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, tout Bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. »

Privilège
Le privilège de l'article 2332 du code civil pourra être exercé par le Bailleur, le cas échéant, sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au Preneur, pour le paiement de tous les loyers dus en vertu du présent bail et de ses renouvellements successifs.

Majoration
Sauf si le Bailleur, en accord avec le Preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales, ou lorsque des investissements sont imposés au Bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le Bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L411-69 à L411-77 du code rural et de la pêche maritime, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix ci-dessus indiqué, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Révision
Si les minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral ci-dessus visé sont modifiés, le montant du fermage ci-dessus fixé ne peut être révisé que lors du renouvellement. À défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.
En outre, le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage.

Fermage dans le bail de terres à planter
Le bail de terre à planter, est le bail qui se signe quand :
- il n'y a pas de bail initial entre les parties, et que la terre confiée est une terre nue qui doit être plantée totalement
ou

- dans le cas où une terre est déjà plantée, ou est déjà donnée à bail. On fait alors un «avenant» à ce bail, pour extraire ces parcelles, et dresser pour celles-ci le bail de terres à planter.
Dans ces deux cas, on dresse en parallèle une «convention de travaux»
Le fermage sera alors en deux phases :

Phase première - Montant du fermage pour la période allant de la date de conclusion du présent bail à la date d'entrée en production des plantations : le montant annuel du fermage est fixé au taux minimal des terres sur la base des terres nues / par hectare et par an.
Phase Seconde - Montant du fermage à compter de la date d'entrée en production.
Le montant annuel du fermage est fixé est fixé au taux minimal des terres sur la base des terres selon le type de culture.
Les conditions de fixation du fermage ci-dessus indiquées ne pourront faire l'objet de modifications ultérieures à la signature de l'acte.
Aucune des parties ne pourra y déroger.

Contrôle des structures (article 17)
Étant ici précisé qu'à partir du moment où a été reçu votre demande, l'administration dispose d'un délai de quatre mois auxquels peut s'ajouter une prorogation possible de deux mois pour vous faire connaître sa décision. Durant ce délai d'instruction, l'avis de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) peut être demandé par le service instructeur.

Si le Preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en vertu de l'article L331-2 du CRPM, le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L331-2 dans le délai imparti, emporte la nullité du bail, que le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le Bailleur ou la société d'aménagement foncier et l'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Enregistrement du bail rural (article 19)
L'enregistrement qui se réalise devant le service de l'enregistrement des impôts, n'est plus une formalité obligatoire depuis 1998. Il est possible et fortement conseillé de procéder à un enregistrement facultatif et volontaire.
Ceci permet de bénéficier en cas d'acquisition des immeubles ruraux du régime de faveur de l'article 1594 F quinquies du code général des impôts, et pour les propriétaires de faire une option pour le paiement de la TVA. Surtout l'enregistrement donne date certaine à l'acte, dont la portée ne pourra être contestée.

Lien internet, site Préfecture des Bouches-du-Rhône :

https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Structures-agricoles/Controle-des-structures-Autorisation-d-exploiter/Obtenir-une-autorisation-d-exploiter

Préfecture des Bouches-du-Rhone

13-2026-07-31-00002

Arrêté délivrant un agrément de protection de l'environnement dans un cadre régional à la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD)

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement

Bureau de l'utilité publique,
de la concertation et de l'environnement
Mission enquêtes publiques et environnement

ARRÊTÉ
DÉLIVRANT UN AGRÉMENT DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DANS UN CADRE RÉGIONAL
À LA FÉDÉRATION D'ACTION RÉGIONALE POUR L'ENVIRONNEMENT (FARE SUD)

LE PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD
PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 141-1 et R. 141-2 à R. 141-20 ;

VU le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de monsieur Jacques WITKOWSKI, en qualité de préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône ;

VU le décret du 07 mai 2026 portant nomination de monsieur Romain DELMON, en qualité de secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, sous-préfet de Marseille ;

VU le décret du 19 juin 2026 portant nomination de madame Véronique ORTET, sous-préfète, chargée de mission auprès du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, préfet des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 12 juillet 2011 relatif à la composition du dossier de demande d'agrément au titre de la protection de l'environnement, du dossier de renouvellement de l'agrément et à la liste des documents à fournir annuellement, notamment son article 2 ;

VU la circulaire du 14 mai 2012 relative à l'agrément des associations au titre de la protection de l'environnement et à la désignation d'associations agréées, organismes et fondations reconnues d'utilité publique ayant vocation à examiner les politiques d'environnement et de développement durable au sein de certaines instances (publiée au bulletin officiel du 10 juin 2012 du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie) ;

VU la demande du 22 mars 2026 présentée à la préfecture des Bouches-du-Rhône, par la fédération d'action régionale pour l'environnement (FARE SUD), déclarée conformément à l'article 5 de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, dont le siège social est sis 1 boulevard Marcel Parraud 13760 SAINT-CANNAT, en vue d'obtenir l'agrément au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement dans le cadre régional ;

VU le dossier déposé par l'association déclaré complet au 24 mars 2026 conformément à l'article 1 de l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 12 juillet 2011 précité ;

VU les avis simples recueillis au cours de la consultation réglementaire ;

VU l'avis favorable du directeur régional de l'environnement de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 24 juillet 2026 ;

CONSIDÉRANT que les pièces administratives contenues dans le dossier permettent de vérifier, en l'espèce au regard de l'article R141-2 du code de l'environnement, des garanties administratives suffisantes en termes d'organisation démocratique ainsi qu'une gestion financière désintéressée et transparente ;

CONSIDÉRANT que l'association FARE SUD remplit les conditions prévues à l'article 3 de l'arrêté du 12 juillet 2011 précité en justifiant d'une activité effective consacrée principalement à la protection de l'environnement sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur puisqu'elle a pour objet d'agir pour la protection de la santé publique, de la nature et de l'environnement, pour un aménagement du territoire respectueux des hommes et des écosystèmes et pour la réduction des risques liés aux développements technologiques, d'organiser et/ou coordonner des actions entre les associations pour s'opposer à la dégradation de l'environnement humain, rural ou urbain de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'élaborer, le cas échéant, des alternatives ou des contre-projets constructifs face aux projets d'aménagements du territoire, de permettre l'échange d'informations entre associations et un renforcement mutuel de celles-ci, par l'accès à des compétences administratives, culturelles, juridiques, scientifiques, techniques, de favoriser la participation des associations et des citoyens et de défendre le bien public, l'intérêt général et les finances publiques, dans tous les champs d'actions précités ;

CONSIDÉRANT qu'elle exerce son activité statutaire dans le champ géographique sur lequel porte la demande conformément aux dispositions de l'article R141-3 du code de l'environnement ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône,

ARRÊTE

Article 1 :

L'agrément d'association de protection de l'environnement dans le cadre régional de l'association FARE SUD, dont le siège social est situé 1 boulevard Marcel Parraud 13760 SAINT-CANNAT, est délivré au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement, pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Cette décision d'agrément est accordée pour une durée limitée à cinq ans et prendra effet à compter de la date de sa signature ; son renouvellement, en application de l'article R141-17-2 du code de l'environnement, devra être sollicité six mois au moins avant la date à laquelle viendra à expiration sa validité.

Article 3 :

L'association agréée de protection de l'environnement est tenue, conformément à l'article R141-19 du code de l'environnement, d'adresser, chaque année, par acheminement postal ou par voie électronique, au préfet des Bouches-du-Rhône, un dossier conforme, en tous points, à l'article 3 de l'arrêté précité, comprenant notamment son rapport moral d'activité, son bilan financier, les comptes de résultats et leurs annexes, s'il y a lieu.

Article 4 :

Celle-ci peut s'exposer à l'abrogation de son agrément dans les conditions prévues par l'article R141-20 du code de l'environnement, si elle n'en respecte pas l'obligation mentionnée à l'article R141-19 de ce même code ou si elle ne remplit plus, à l'examen de son dossier, l'une des conditions de recevabilité ayant motivé la délivrance de l'agrément ou encore, si elle exerce son activité statutaire dans un cadre territorial plus limité que celui pour lequel elle est agréée.

Article 5 :

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès du préfet des Bouches-du-Rhône, de recours hiérarchique ou de recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille – 31, rue Jean-François LECA – 13 235 Marseille cedex 02, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, dans les conditions prévues à l'article R.421-1 et suivant du code de justice administrative. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours-citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône,

le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ,

le directeur départemental des territoires et de la mer,

la directrice régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Cet acte administratif est notifié au président de l'association, qui en est bénéficiaire, et adressé aux greffes des tribunaux judiciaires d'Aix-en-Provence, de Marseille, de Tarascon, ainsi qu'aux greffes des tribunaux de proximité d'Aix-en-Provence, de Martigues, de Salon-

de-Provence et d'Aubagne et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de l'État.

Fait à Marseille, le 31 JUILLET 2026

Pour le préfet et par délégation,

la secrétaire générale adjointe

SIGNÉ

Véronique ORTET

Préfecture des Bouches-du-Rhone

13-2026-06-25-00019

Avis CNAC 25 06 2026 FAVORABLE ALDI TRETS CDAC 26-03 RAA

P 06412 13 26RD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

VU le code de commerce ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU la demande de permis de construire n° 013110 25 00028 déposée par la société « IMMALDI ET COMPAGNIE » le 26 janvier 2026 à la mairie de Trets ;

VU le recours formé par la société « IMMALDI ET COMPAGNIE » enregistré par le secrétariat de la CNAC le 10 avril 2026 sous le numéro P 06412 13 26RD ;

et dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône le 5 mars 2026 concernant un projet porté par la société « IMMALDI ET COMPAGNIE » relatif à l'extension d'un ensemble commercial passant de 9 642 m² à 10 492 m² de surface de vente, par la création par transfert-extension d'un supermarché à l'enseigne « ALDI » d'une surface de vente de 850 m² à Trets (Bouches-du-Rhône)

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 23 juin 2026 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 9 juin 2026 ;

Après avoir entendu :

Mme Flore d'ALMEIDA MASSE, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Mme Alice MARTIN, représentant la société « IMMALDI ET COMPAGNIE » et Me Anne ESPEISSE-PERON, avocate ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 25 juin 2026 ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implantera à 1,3 km, soit 4 minutes de trajet en voiture, au nord du centre-ville de Trets ; que le projet aura pour effet d'engendrer une artificialisation des sols sur 2 322 m² ; que le pétitionnaire sollicite une dérogation au principe de non-artificialisation des sols au titre de l'article L. 752-6-V du code de commerce ; que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés existants, contribue aux besoins du territoire qui présente une dynamique démographique en hausse dans la zone de chalandise (+ 9,7 % sur la période 2013-2023) et dans la commune d'implantation (+ 2,1 % sur la même

période), et s'implante dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Burlière dans un secteur classé en zone UE au PLUi, autorisant le développement d'activités économiques mixtes ; qu'ainsi, la Commission conclut que le projet remplit les critères de dérogation au principe de non-artificialisation des sols au titre de l'article L.752-6-V du code de commerce ;

CONSIDÉRANT que le site du projet est couvert par le SCoT de la métropole Aix-Marseille-Provence, approuvé le 30 juin 2025 ; que celui-ci identifie la polarité de la Burlière, secteur d'implantation du projet, comme relevant du secteur d'implantation périphérique (SIP) mixte de proximité, pour lequel le SCoT prescrit de favoriser l'accueil des commerces correspondant aux fréquences d'achat quotidienne et hebdomadaire ; que le projet, qui prévoit une surface de vente de 850 m², respecte les règles 1 et 3 du DAACL ; qu'ainsi, le projet est compatible avec le SCoT ;

CONSIDÉRANT que le site du projet est implanté le long de la RD6, axe permettant de rejoindre l'autoroute A8 longeant le littoral provençal et de le raccorder aux principales voies de la zone de chalandise ; que les capacités de réserve des axes routiers après projet sont toutes supérieures à 12% ; qu'ainsi le projet n'aura pas d'impact significatif sur les flux de circulation ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit un taux de perméabilité du site totalisant 70 % du foncier, avec la perméabilisation de 36 places de stationnement, soit la totalité des places qui seront aménagées ; l'installation de 690 m² de panneaux photovoltaïques sur 49 % de la toiture créée ; la plantation de 51 arbres supplémentaires portant leur nombre total de 10 à 61 arbres, ainsi que la plantation de 765 arbustes ; la mise en place d'un bassin de rétention à ciel ouvert de 786 m³ ; qu'ainsi, le projet présente une qualité environnementale vertueuse, notamment au regard de la préservation de l'environnement, du recours aux énergies renouvelables, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et de l'insertion paysagère ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- accepte le recours P 06412 13 26RD ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « IMMALDI ET COMPAGNIE ».

Votes favorables : 5
Vote défavorable : 1
Abstention : 0

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial,

Éric SCHAHL

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET JOINT A L'AVIS[1] DE LA CNAC[2] N°P 06412 13 26RD DU 25 /06/2026

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(*a* à *e* du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)			8 050,5 m²
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			CH 171
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. *b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)*	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	0
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. *b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)*	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)		4 888,5 m²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		~~61~~ 85 arbres total et 765 arbustes
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		Places perméables (36) : 521,5 m² Cheminements et voirie en pavés drainants : 199,2 m²
Energies renouvelables *(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)*	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		.690 m² de PV en toiture
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	bassin de rétention à ciel ouvert de 786 m3		

[1] Rayer la mention inutile.

[2] Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(*a* à *c* du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente *(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)* *Et* *Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		9642 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	4				
			SV/magasin[3]	4 350 m²	640m²	1 847m²	1 250m²	
			Secteur (1 ou 2)	1	2	2	2	
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		10 492 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	5				
			SV/magasin[4]	850 m²	4 350m²	640m²	1 847m²	1250m²
			Secteur (1 ou 2)	1	1	2	2	2
Capacité de stationnement *(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Nombre de places	Total	0				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	36				
			Electriques/hybrides	~~7~~ 8 (dont ~~3~~ 4 équipées et 4 pré-équipées				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	36				

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0
	Après projet	0
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0
	Après projet	0

[3] Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :
- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des *XX* magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

[4] Cf. (2)

Préfecture des Bouches-du-Rhone

13-2026-06-25-00018

Avis CNAC 25 06 2026 FAVORABLE LIDL AUBAGNE CDAC 26-02 RAA

P 06422 13 26R

RÉPUBLIQUEFRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

VU le code de commerce ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU la demande de permis de construire n° 013005 25 00081 déposée par la société « LIDL » le 12 août 2025 à la mairie d'Aubagne ;

VU les recours formés par

- Les sociétés « COJEDIS », « EROLYNO » et « AMIDIS ET COMPAGNIE », enregistré le 15 avril 2026 sous le numéro P 06422 13 26R01 ;
- La société « AUCHAN HYPERMARCHE », enregistré le 16 avril 2026 sous le numéro P 06422 13 26R02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône du 5 mars 2026, concernant le projet d'extension de 281 m² de surface de vente d'un ensemble commercial, portée à 1 801 m², par l'extension d'un magasin à l'enseigne « LIDL » dont la surface de vente passera de 867 m² à 1 760 m² à Aubagne (Bouches-du-Rhône) ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 23 juin 2026 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 9 juin 2026 ;

Après avoir entendu :

M. Timothée ARHANCHIAGUE, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Romain LE TELLIER, représentant la société « EROLYNO » ; Me Philippe JOURDAN et Me Marie-Anne RENAUX, avocats ;

Mme Betty CORALLO, adjointe au maire d'Aubagne ; MM. Julien RAQUET et Bruno MARECCHIA, représentant la société « LIDL », et Me Alexia ROBBES, avocate

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 25 juin 2026 ;

CONSIDÉRANT que le projet est situé au 55 chemin du Merlançon, au sein de la zone d'activités « Les Vaux », en entrée de ville d'Aubagne, à environ 1,8 kilomètre du centre-ville ; qu'il consiste en l'extension d'un ensemble commercial dont la surface totale de vente passera de 1 520 m² à 1 801 m², par l'extension du magasin à l'enseigne « LIDL », implanté sur le site depuis 1995, dont la surface de vente passera de 867 m² à 1 760 m², et par le changement de secteur d'activité de cellules commerciales existantes ; que cette extension se fait par la réunification de cellules commerciales inexploitées dont les droits commerciaux demeurent actifs ; que le projet prend place sur une parcelle déjà artificialisée ; qu'il s'accompagne d'une désartificialisation de 998 m², portant les surfaces non artificialisées de 1 798 m² à 2 796 m² ; qu'ainsi le projet n'engendrera pas d'artificialisation des sols au sens de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

CONSIDÉRANT que la commune d'Aubagne est couverte par le SCoT de la métropole Aix-Marseille-Provence, approuvé le 30 juin 2025, dont le DAACL répertorie le site au sein de la polarité « des Vaux », identifiée comme un secteur d'implantation périphérique intermédiaire ; qu'ainsi le projet est compatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale en vigueur ;

CONSIDÉRANT que le site, inséré dans le tissu urbain au Sud-Est de la commune, bénéficie d'une bonne accessibilité routière depuis les autoroutes A 50 et A 502, la RN 8 et la RD 559A, cette dernière le reliant au centre-ville en cinq minutes, et demeure accessible par deux entrées inchangées ; qu'il est desservi par les transports en commun, l'arrêt « Quartier des Vaux » étant situé à 220 mètres ; que l'étude de trafic conclut à une évolution du trafic comprise entre + 0,3 % et + 2,3 % sur le réseau d'accès et dans les carrefours en heure de pointe, sans dégradation des réserves de capacité des carrefours desservant le projet ; que le parc de stationnement comprendra 146 places, dont 120 perméables ; qu'ainsi les conditions de desserte et d'accès au projet sont satisfaisantes ;

CONSIDÉRANT que l'analyse d'impact démontre que le projet développe une offre complémentaire de celle du centre-ville ; que le projet permet la résorption de deux cellules commerciales vacantes et évite ainsi la constitution de friches ; que la population de la zone de chalandise progresse de 6,7 % entre 2013 et 2023 ; qu'ainsi le projet n'est pas de nature à compromettre l'animation et le développement du commerce de centre-ville ;

CONSIDÉRANT que le projet porte la part des surfaces perméables du tènement de 16,7 % à 40,8 %, par la création de 2 796 m² d'espaces verts de pleine terre et la perméabilisation de 120 places de stationnement ; qu'il prévoit la plantation de 77 arbres, en complément des 30 arbres conservés en limite Sud du site, ainsi que l'installation de 983 m² de panneaux photovoltaïques couvrant 35 % de la toiture ; qu'il améliore la performance énergétique du bâtiment et intègre une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ; qu'enfin la réhabilitation des façades requalifie une entrée de ville exposée ; qu'ainsi le projet présente une qualité environnementale et une insertion paysagère satisfaisantes ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de ce qui précède, le projet répond aux critères de l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « LIDL ».

Votes favorables : 5
Vote défavorable : 1
Abstention : 0

Le président de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Eric SCHAHL

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS[1] DE LA CNAC[2] N° D 06422 13 26R DU 25/06/2026

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(*a* à *e* du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)			10 736 m²
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			BM n°278, 431, 435 et 437
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. *b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)*	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
Espaces verts et surfaces perméables (cf. *b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)*	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)		2 796 m²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		Plantes grimpantes apposées sur la façade principale
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		1581 m² de places de stationnement (120) en pavés drainants
Energies renouvelables *(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)*	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		983 m² de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
PAutres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	81 arbres de haute tige plantés, en plus des 30 présents sur le site et 42 jeunes pousses à planter dans la haie bocagère.		

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(*a* à *c* du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

[1] Rayer la mention inutile.

[2] Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

Surface de vente *(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)* *Et* *Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		1 497 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	2				
			SV/magasin[3]	867 m²	339 m²			
			Secteur (1 ou 2)	1	2			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 801 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	1				
			SV/magasin[4]	1 760 m²				
			Secteur (1 ou 2)	1				
Capacité de stationnement *(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Nombre de places	Total	156				
			Electriques/hybrides	/				
			Co-voiturage	/				
			Auto-partage	/				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	146				
			Electriques/hybrides	8				
			Co-voiturage	/				
			Auto-partage	/				
			Perméables	120				

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	
	Après projet	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	
	Après projet	

[3] Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :
- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des *XX* magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

[4] Cf. (2)

Sous préfecture de l'arrondissement d'Arles

13-2026-07-29-00008

Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la régularité des listes électorales de la commune d'Aureille

PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

SOUS-PRÉFECTURE D'ARLES

Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la régularité des listes électorales de la commune d'Aureille

La Sous-Préfète de l'arrondissement d'Arles

VU le Code électoral et notamment les articles L19 et R7 à R11;

VU l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2025 portant délégation de signature à Mme Cécile LENGLET, sous-préfète de l'arrondissement d'Arles ;

VU l'arrêté préfectoral du 5 février 2024 portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la régularité des listes électorales de la commune d'Aureille ;

VU la proposition du maire d'Aureille en date du 27 juillet 2026 désignant les conseillers municipaux devant siéger au sein de la commission de contrôle des listes électorales de la commune ;

VU le tableau du conseil municipal de la commune d'Aureille en date du 21 mars 2026

CONSIDÉRANT qu'il convient de nommer, dans chaque commune, les membres des commissions de contrôle chargées de la régularité des listes électorales pour une durée de six ans à la suite de chaque renouvellement intégral du conseil municipal ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la sous-préfecture d'Arles :

A R R E T E :

ARTICLE 1: la commission de contrôle chargée de la tenue des listes électorales dans la commune d'Aureille est composée comme suit :

Conseillers municipaux	NOM	Prénom
Titulaire	M. ARGUEDAS	Philippe
Titulaire	Mme REVEL	Cécilia
Titulaire	Mme CALVIERE	Elodie
Suppléant	Mme DELORD	Anne-Solène
Suppléant	Mme RACAMIER	Emilie
Suppléant	M. VALERO	Adrien

Conseillers municipaux	NOM	Prénom
Titulaire	M. AUTEROCHE	Gilles
Titulaire	Mme SANCHEZ	Corinne

ARTICLE 2 : le présent arrêté abroge l'arrêté du 5 février 2024.

ARTICLE 3 : la sous-préfète de l'arrondissement d'Arles et le maire d'Aureille sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Bouches-du-Rhône et entrera en vigueur à compter de sa publication.

A Arles le 29 juillet 2026

La sous-préfète de
l'arrondissement d'Arles

Cécile LENGLET

SIGNÉ

16, rue de la Bastille – CS 20198 – 13637 ARLES CEDEX
Tél. 04.90.52.55.00 Site Internet www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Sous préfecture de l'arrondissement d'Istres

13-2026-07-16-00048

Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la tenue des listes électorales de la commune de CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES.

Arrêté portant désignation des membres de la commission de contrôle chargée de la tenue des listes électorales de la commune de CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

La sous-préfète chargée de mission auprès du préfet,
sous-préfète d'Istres par intérim

VU le Code électoral, notamment ses articles L 19 et R7 à R11 ;

VU l'arrêté préfectoral du 09 juillet 2026 portant délégation de signature à Mme Virginie AVEROUS, sous-préfète chargée de mission auprès du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone de défense et sécurité sud, préfet des Bouches-du-Rhône, sous-préfète d'Istres par intérim ;

VU le tableau du conseil municipal de la commune de Châteauneuf-les-Martigues en date du 28 mars 2026 ;

VU la proposition du maire de Châteauneuf-les-Martigues en date du 1er juillet 2026 désignant les conseillers municipaux devant siéger au sein de la commission de contrôle des listes électorales de la commune ;

CONSIDERANT qu'il convient de nommer, dans chaque commune, les membres des commissions de contrôle chargées de la régularité des listes électorales pour une durée de six ans à la suite de chaque renouvellement intégral du conseil municipal ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la sous-préfecture d'Istres :

ARRÊTE

ARTICLE 1 : la commission de contrôle chargée de la tenue des listes électorales dans la commune de CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES est composée comme suit :

Conseillers municipaux	NOM	Prénom
Titulaire	SANTACRUZ	Jean-Claude
Titulaire	ORTIZ	Jacqueline
Titulaire	VIAL	Yves
Suppléant	NUEZ	Linda
Suppléant	FARRES	Ghislaine
Suppléant	BALESTRIERI	Cyril

Conseillers municipaux	NOM	Prénom
Titulaire	MANENT	Vivette

Avenue des Bolles CS 60004 13808 ISTRES CEDEX
Téléphone : 04 42 86 57 00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Suppléant	VACCALLUZZO	Alain

Conseillers municipaux	NOM	Prénom
Titulaire	JOUANAUD	Laurence

ARTICLE 2 : Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois suivant sa publication :

- soit par voie de recours gracieux formé auprès de monsieur le préfet de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur, préfet du département des Bouches-du-Rhône, Place Félix Baret CS 80001 13282 Marseille Cedex 06 ;
- soit par voie de recours hiérarchique formé auprès de monsieur le ministre de l'intérieur, place Beauvau, 75800 Paris cedex 08 ;
- soit par voie de recourts contentieux déposé devant le tribunal administratif de Marseille – 31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille cedex ou sur www.telerecours.fr

ARTICLE 3 : La sous-préfète de l'arrondissement d'Istres et le maire de Châteauneuf-les-Martigues sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui entrera en vigueur à compter de sa publication.

Istres, le 16 juillet 2026

La sous-préfète chargée de mission auprès du préfet,
sous-préfète d'Istres par intérim,

signé

Virginie AVEROUS

Avenue des Bolles CS 60004 13808 ISTRES CEDEX
Téléphone : 04 42 86 57 00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr