

DECISION DU MAIRE N° DEC-2024-02

Du 09/02/2024

Portant signature d'un bail rural avec M. Serge PAGNACCO pour la société EARL d'EN GALA pour les parcelles K 716, K 718, K 202 et K 203 lieudit Bordeblanche à Baziege.

Jean ROUSSEL, maire de Baziege,

Vu l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 411-1 et suivants, L. 415-3, L. 415-4, L. 415-7 et L. 415-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'article L. 2411-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;

Vu la délibération D23-62 du 11 décembre 2023 portant modification des délégations du conseil municipal au maire par laquelle le conseil municipal l'a chargé par délégation de prendre les décisions prévues à l'article L. 2122-22 susvisé, et notamment l'alinéa °5 portant sur la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Vu le bail rural ci-annexé ;

Considérant que la commune de Baziege est propriétaire des parcelles K 716, K 718, K 202 et K 203 d'une surface totale de 2 ha 59 a 6 ca, lieudit Bordeblanche à Baziege ;

Considérant la demande d'autorisation de M. Serge PAGNACCO pour la société EARL d'EN GALA d'exploiter les parcelles précitées ;

Considérant qu'en application des articles susvisés, il peut être procédé à la signature d'un bail rural pour une durée de 9 ans entre M. Serge PAGNACCO pour la société EARL d'EN GALA et la commune de Baziege ;

DECIDE

Article 1 : Un contrat de bail rural est établi entre la commune de Baziege et M. Serge PAGNACCO pour la société EARL d'EN GALA, pour l'exploitation des parcelles K 716, K 718, K 202 et K 203 d'une surface totale de 2 ha 59 a 6 ca, lieudit Bordeblanche à Baziege. Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans à compter de la date de signature de bail ci-annexé. Le montant du loyer annuel est de 7 quintaux à l'hectare. Il sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel. Quelle que soit la date du bail, l'indice auquel il convient de se référer est celui en vigueur au moment de l'échéance.



Ville de
BAZIEGE

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 031-213100480-20240209-DEC02_2024-AR



Mairie de Baziege

16 Av. de l'Hers
31450 Baziege

Article 2 : La directrice générale des services et le Trésorier de Castanet sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente décision, qui fera l'objet des mesures de publications habituelles. Copie conforme sera adressée Monsieur le Préfet de Haute-Garonne.

Article 3 : La présente décision est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de son affichage.

Article 4 : Monsieur le maire de Baziege rendra compte de la présente décision à la prochaine séance du conseil municipal.

Annexe : Contrat de bail rural

Fait à Baziege, le 09/02/2024

Par délégation du conseil municipal,

le maire,

Jean ROUSSEL



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr



CONTRAT DE BAIL RURAL

Article 1 : DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part, la **commune de Baziège**, domiciliée au 16 avenue de l'Hers, 31450 BAZIEGE, au numéro SIRET : 21310048000010, représentée par M. Jean ROUSSEL, maire de Baziège, autorisé à prendre les dispositions suivantes par délégation du conseil municipale (délibération D23-62), désigné ci-après « le bailleur » ;

D'autre part, la **société EARL d'EN GALA** demeurant au lieu-dit En Gala, 31450 BAZIEGE, représentée par M. Serge PAGNACCO, désigné ci-après « le preneur » ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 2 : DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur déclare consentir au preneur un bail à ferme sur les biens dénommés ci-dessous, se composant comme suit :

a) Propriétés non bâties

Représentant un total de : 2 ha 59 a 6 ca

2 ha	59 a	6 ca	de terres labourables
------	------	------	-----------------------

Les parcelles de cette propriété sont inscrites au cadastre comme suit :

Section	N°	Commune	Lieudit	Surface	Zonage PLU
K	716	Baziège	Bordeblanche	1 ha 16 a 03 ca	N
K	718	Baziège	Bordeblanche	89 a 69 ca	N
K	202	Baziège	Bordeblanche	19 a 34 ca	N
K	203	Baziège	Bordeblanche	34 a	N

En application des dispositions du Code rural et de la pêche maritime sur le contrôle des structures, le preneur déclare exploiter : **2 ha 59 a 6 ca** sous forme individuelle et/ou sociétaire.

Le cas échéant, le preneur déclare avoir sollicité toute autorisation préalable nécessaire à la mise en valeur des biens objets du bail auprès de la direction départementale des territoires.

Article 3 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les cultures. Il constate avec précision l'état des terres ainsi que le degré des terres d'entretien.

Le bailleur devra produire au preneur l'état des risques naturels et technologiques (annexe 1 diagnostic ERNMT).

Article 4 : DUREE, RENOUELEMENT, RESILIATION

a) Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans, à compter de la signature du présent contrat.

b) Renouvellement

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par l'une ou l'autre des parties, 18 (dix-huit) mois au moins avant l'expiration du bail ; il sera donné par le bailleur par acte extrajudiciaire dans les conditions fixées à l'article L. 411-47¹ et par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

À défaut de congé, le bail est renouvelé tacitement pour une durée de 9 (neuf) ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

c) Résiliation

Conformément aux dispositions de l'article L. 415-11, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

- ***Par le bailleur***

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-31 et sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1. Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

¹ Sauf mention contraire, les articles cités dans le présent bail sont ceux du Code rural et de la pêche maritime.

2. Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.
3. Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 :

Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux dans les cas suivants :

- *pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ;*
- *lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée "entreprise solidaire", une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;*
- *pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 331-2, L. 332-1, L. 332-16, L. 333-1, L. 341-4 à L. 341-6, L. 371-1 à L. 371-3, L. 411-2, L. 414-1 et L. 562-1 du code de l'environnement, à l'article L. 1321-2 du code de la santé publique et à l'article L. 114-1 du présent code à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.*

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

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

1. Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35.
2. Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38.
3. Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.
4. Si le bailleur est une collectivité territoriale, le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L. 2411-10 du Code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1 et 2 ci-dessus, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

La résiliation peut intervenir dans les conditions fixées aux articles L. 411-30, L. 411-31, L. 411-32, L. 411-33 et L. 415-11.

- **Par le preneur**

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-33, la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

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

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins 12 (douze) mois à l'avance.

Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L. 415-11. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de 18 (dix-huit) mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

- ***Décès du preneur***

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-34, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un de ses ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les 6 (six) mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de 9 (neuf) mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Article 5 : ENTRETIEN

Le preneur s'engage à exploiter les biens loués conformément aux usages locaux en se consacrant personnellement à l'exploitation des biens. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les biens loués et préviendra le bailleur de tous ceux qui pourraient avoir lieu dans le délai prescrit par les dispositions de l'article 1768 du Code civil, sous peine de dommages et intérêts.

Conformément aux termes de l'article L. 415-4, seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par la force majeure, sont à la charge du preneur.

Le bailleur aura à sa charge exclusive les grosses réparations.

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

Le preneur exploitera personnellement selon les usages agricoles locaux. Il ensemencera les terres en temps et saisons convenables et les laissera en bon état de productivité à sa sortie.

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

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

a) Travaux sur le foncier

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-28, 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 du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de 2 (deux) mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

Selon les termes de l'article L. 411-29, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terre, soit à la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal

paritaire dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Ce dernier peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été notifiée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Les opérations décrites aux deux paragraphes ci-dessus pourront être réalisées sous réserve d'avoir par ailleurs obtenu les autorisations administratives requises le cas échéant.

b) Haies, fosses, divers

Le preneur devra entretenir les chemins privés de la propriété objet du présent bail en bon état de viabilité et tailler les haies en temps et saisons convenables selon les usages locaux.

Il maintiendra en l'état, en temps et saisons convenables, tous les fossés, rigoles, saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des prés et des terres de la ferme. Il assurera également le bon fonctionnement des drainages, curera les regards et têtes de collecteurs, coupera les joncs et les arbres distants de moins de cinq mètres des drains.

Le preneur disposera des produits de l'élagage des arbres et du nettoyage des haies sans autorisation spéciale de la part du bailleur. Il ne pourra toutefois disposer librement du bois de chauffage sans autorisation du bailleur.

Pour les arbres ayant une valeur particulière (arbres de haut-jet, fruitiers), le preneur ne pourra pas les couper sans autorisation du bailleur.

Les fruits produits sur les biens loués appartiendront au preneur.

Article 6 : CESSION, SOUS-LOCATION, MISE A DISPOSITION DU BAIL

a) Cession

Sous-réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint, ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même, le preneur avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, peut associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint, ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation, ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

b) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit du bailleur.

Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de 3 (trois) mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire.

c) Mise à disposition

Conformément à l'article L. 411-38, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Le preneur peut, conformément aux dispositions de l'article L. 411-37, mettre son bail à disposition d'une société pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il est titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts, à condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'avis adressé au bailleur mentionne :

- le nom de la société ;
- le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée ;
- les parcelles que le preneur met à sa disposition.

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les 2 (deux) mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

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

Article 7 : INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur conformément aux dispositions des articles L. 411-69 et suivants et à l'arrêté préfectoral en cours fixant les tables d'amortissement en la matière. Le preneur devra prouver l'existence de ces améliorations par tous moyens. L'état des lieux servira de référence pour déterminer la valeur des améliorations.

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci.

Si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier de charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés.

Article 8 : PRIX DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage fixé de la manière suivante :

Le fermage est payable à terme échu annuellement en fonction de la date du bail.

Le prix du bail rural est fixé sur un loyer de 7 quintaux à l'hectare. Conformément à l'article L. 415-3, le Code rural prévoit que le fermier doit rembourser à son propriétaire la moitié (1/2) de la taxe de la chambre d'agriculture. Cette part n'est jamais exonérée pour le fermier.

A titre d'exemple : Pour l'année 2023, le prix du quintal de blé pour la zone 1 (coteaux du Gers, vallées, lauragais) est de 25,39€. En se basant sur un loyer de 7 quintaux à l'hectare, le prix de l'hectare serait de 177,73€ plus 50% de la taxe chambre d'agriculture.

Révision annuelle du prix du bail :

La révision s'établit en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel et par arrêté préfectoral. Quelle que soit la date du bail, l'indice auquel il convient de se référer est celui en vigueur au moment de l'échéance.

Article 9 : ASSURANCES, IMPOTS, TAXES D'ASSOCIATIONS FONCIERES OU SYNDICALES

a) Assurances

Conformément aux termes de l'article L. 415-3, le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, les matériels et bestiaux se trouvant sur la propriété ainsi louée, ainsi que la récolte en fourrage qui proviendra des terres affermées.

Il devra également avoir une police couvrant son risque locatif. Le preneur paiera ses cotisations personnelles et mobilières.

b) Impôts et taxes

Conformément à l'article article L. 415-3, les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux seront supportées par le preneur. À cet effet, il doit payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale et la taxe intercommunale recouvrée par les regroupements de communes. À défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à 1/5^e.

Toutefois, le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévu à l'article 1394 B *bis* du Code général des impôts, doit être intégralement rétrocédé au preneur, en application de l'article L. 415-3.

En outre, le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié de la taxe perçue par la chambre d'agriculture ainsi que la quote-part des frais de rôle.

Conformément aux dispositions de l'article R. 411-9, lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur.

Article 10 : DROIT DE CHASSER

Conformément aux termes de l'article L. 415-7, le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. Ce droit n'est pas cessible. Il est subordonné à l'observation des dispositions légales ou réglementations concernant la chasse. Il ne peut être exercé dans les réserves cynégétiques autorisées par le ministère chargé de l'Agriculture. Le preneur qui ne désire pas exercer le droit de chasser sur le fonds loué doit le faire connaître au bailleur avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le droit de chasser ne porte pas sur le gibier d'élevage. Dans le cas où le détenteur du droit de chasse s'impose des restrictions, elles s'imposent au preneur sauf décision contraire du tribunal paritaire des baux ruraux.

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

Si le droit de chasse est concédé au preneur par le bailleur, les parties s'engagent à fixer le montant et les modalités de paiement de la location de la chasse de manière à éviter toute confusion avec le bail rural.

Article 11 : FRAIS DE BAIL

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

Article 12 : JURIDICTION

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence ou de l'exécution du présent bail est de la compétence exclusive du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de Toulouse

Juridiction, Tribunal Paritaire des Baux Ruraux

Fait à Baziège

Le 29/01/24 , en 2 exemplaires.

[Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "]	
Le bailleur représenté par Monsieur Jean ROUSSEL maire de Baziège	Le locataire représenté par Monsieur Serge PAGNACCO exploitant de la société EARL d'EN GALA
	