

## Délibération du Conseil municipal n° 042/2024

Le cinq avril deux-mille-vingt-quatre, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Gérald Giraud, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : le vingt-neuf mars deux-mille-vingt-quatre.

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Hubert Jeanson, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Jean-Charles Congard, Renée-Claire Mancret, Roberte Pelletier, François Bernigaud, Didier Bouvard, Gilles Duvert, Marie-Paule Balicco, Isabelle Gloux, Françoise Berthoud, Frédéric Jarry, Brigitte Dulong, Laurent Robert, Jacqueline Baret.

Pouvoirs : Peggy Briand à Gilles Duvert, Jean-Marc Abramowitch à Hubert Jeanson, Arnaud Callec à Cécile Conry, Gabriel Gandini à Jean-Charles Congard, Florence Boullen à Brigitte Dulong, Juliette Blanchet à Michel Deridder.

Absents : Beate Bersch, Frédéric Cuchet, Mathieu Kuntz.

### Ferme de Loutas : Avenant n°2 du bail rural conclu avec l'EARL FADOLI

Claudine Chassagne, Adjointe à l'agriculture, au tourisme et à l'économie locale propose d'établir un 2ème avenant au bail rural conclu avec l'EARL FADOLI pour la ferme de Loutas.

Il est rappelé que les Parties ont conclu un bail rural le 5 mars 2020 et un premier avenant le 19 juin 2023 pour le détachement du bâtiment d'habitation du bail rural et la conclusion d'un bail d'habitation autonome portant sur ledit bâtiment.

A la suite des études menées sur le développement agricole du site avec l'association ADDEAR 38, les Preneurs et la commune ont identifié plusieurs aménagements structurants à réaliser sur les terrains faisant objet du présent bail, pour notamment conforter l'activité maraîchère.

L'avenant n°2 ci-annexé a pour objet de préciser que tous les aménagements structurants nécessaires au confortement et au développement agricole du site seront pris en charge par la commune.

Vu le projet de convention joint en annexe,

Vu l'avis de la commission Agriculture Tourisme Économie Locale du 28 mars 2024,

Le Conseil municipal, à la majorité (1 abstention), autorise le Maire à signer l'avenant n°2 du bail rural entre l'EARL FADOLI et la commune.

Ainsi fait et délibéré le cinq avril deux-mille-vingt-quatre et ont signé les membres présents.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Nombre de conseillers en exercice : 28

Présents : 19, absents : 3, votants : 25 (6 pouvoirs)

Certifié exécutoire en raison de sa télétransmission  
en Préfecture et de sa publication le : 11/04/2024

Le Maire, Gérald Giraud



**Annexe 1 : Délibération du Conseil municipal n° 042/2024**

**Ferme de Loutas : Avenant n°2 du bail rural conclu avec l'EARL FADOLI**

---

## AVENANT N° 2 AU BAIL RURAL

ENTRE :

---

**La Commune de SAINT-MARTIN-D'URIAGE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gérald GIRAUD, régulièrement habilité à la signature du présent avenant, siégeant en cette qualité 2 place de la Mairie à SAINT-MARTIN-D'URIAGE (38410),

D'une part,

Ci-après désignée « **le Bailleur** »,

ET :

---

l'EARL FADOLI  
domiciliée 220, chemin du Loutas à SAINT MARTIN D'URIAGE  
N° SIRET : 881 987127 000019

D'autre part,

Ci-après désignés « **les Preneurs** »,

Individuellement dénommés « La Partie » et ensemble « Les Parties »,

### **IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT**

Les Parties ont conclu un bail rural le 5 mars 2020 soumis aux dispositions des articles L. 411-1 à L. 411-79 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Bailleur a donné à bail rural un ensemble de biens immobiliers aux Preneurs qui se sont engagés à les affecter à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Un premier avenant a été conclu le 19 juin 2023. Cet avenant prévoit le détachement du bâtiment d'habitation du bail rural et la conclusion d'un bail d'habitation autonome portant sur ledit bâtiment.

A la suite des études menées sur le développement agricole du site avec l'association ADDEAR 38, les Preneurs et la commune ont identifié plusieurs aménagements structurants à réaliser sur les terrains faisant objet du présent bail, pour notamment conforter l'activité maraîchère.

En conséquence, les Parties ont convenu de conclure le présent avenant n°2 au Bail ayant pour objet de préciser que tous les aménagements structurants nécessaires au confortement et développement agricole du site seront pris en charge par la commune.

## **CECI ÉTANT RAPPELÉ, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT**

---

Le présent avenant a pour objet de préciser que tous les aménagements structurants nécessaires au développement agricole du site seront pris en charge par la commune.

Les autres stipulations du Bail rural de 2020 et de l'avenant n°1 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables entre les Parties.

### **ARTICLE 2 : TRAVAUX STRUCTURANTS RÉALISÉS SUR LA PROPRIÉTÉ**

---

En complément au Bail rural conclu le 5 mars 2020, il est spécifié que le bailleur prendra en charge tous les travaux d'aménagements structurants nécessaires au développement agricole du site (infrastructures, bâtiments et équipements divers).

La réalisation de ces aménagements structurants restera à l'appréciation du Bailleur.

### **ARTICLE 3 : MAINTIEN DES CLAUSES DU BAIL RURAL ET DE L'AVENANT N°1**

---

Les stipulations du Bail rural de 2020 et de l'avenant n°1 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables entre les Parties.

Fait en deux exemplaires originaux, à SAINT-MARTIN-D'URIAGE, le XX XX 2024

**Pour le bailleur :**  
**Monsieur Gérard GIRAUD,**  
**Maire en exercice,**

**Pour les preneurs :**  
**L'EARL FADOLI**

**Annexe 2 : Délibération du Conseil municipal n° 042/2024**

**Ferme de Loutas : Avenant n°2 du bail rural conclu avec l'EARL FADOLI**

## CONVENTION DE BAIL RURAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de **SAINT MARTIN D'URIAGE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur **Gérald GIRAUD**, régulièrement habilité à la signature de la présente, siégeant en cette qualité 2 place de la Mairie à **SAINT MARTIN D'URIAGE** (38410).

D'une part

Ci après désignée « **le Bailleur** »

ET

#### **L'EARL FADOLI**

domiciliée 220 chemin de Loutas, 38410 SAINT MARTIN D'URIAGE

N° SIRET : 881 987 127 00019

D'autre part

Ci après désignés « **le Preneur** »

### ENSEMBLE DENOMMÉES « LES PARTIES »

### PRÉAMBULE

En 2000, la commune de Saint-Martin d'Uriage afin de préserver l'agriculture de la ferme de LOUTAS, a acheté les terres ainsi que les deux granges.

Au 1er janvier 2019, M. et Mme Boufflers anciens exploitants de la ferme de LOUTAS, prenant leur retraite, ont décidé de vendre les bâtiments agricoles dont ils étaient propriétaires.

La commune s'est alors portée acquéreur de ces bâtiments et a décidé de lancer un appel à projet afin d'en confier l'exploitation.

Au terme d'une procédure conduite par le comité de pilotage désigné pour choisir les futurs exploitants de la ferme de LOUTAS, la candidature de Lisa GARDEUR, Eva LE BLOCH, Sylvain WANGERMEE et Benoît SHAW a été retenue. L'EARL FADOLI a été créée pour gérer le projet.

En conséquence, un Bail rural à clause environnementale doit être signé entre la commune de Saint Martin d'Uriage et la future structure exploitante de la ferme de LOUTAS.

Pour leur permettre de s'installer au 1er janvier 2020 et assurer une présence permanente dans les locaux, il a été convenu entre les parties la signature du contrat de prêt à usage en attendant la prise d'effet du bail.

**ARTICLE 1 : OBJET**

Les Parties entendent conclure un Bail rural, tel que défini par les dispositions des articles L. 411-1 à L. 411-79 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Bailleur donne à Bail rural les biens ci après désignés à l'article 2 de la présente aux Preneurs qui entendent y exercer une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

**ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUÉS**

Les biens loués consistent en une propriété agricole composée de terres, de pâturages, de bâtiments d'exploitation et de landes et de bâtiments d'habitation tels que désignés ci-après :

| SECTION | NUMERO            | LIEUDIT  | CONTENANCE                                |
|---------|-------------------|--|---|
| AE      | 11                | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 1ha 61a 70 ca                             |
| AE      | 12                | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 01a 68 ca                                 |
| AE      | 13                | CHAMP DU PRIEUR  | 23a 65ca                                  |
| AE      | 515 (issu du 5)   | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 9 ha 26a 60 ca                            |
| AE      | 6                 | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 1ha 72a 50ca                              |
| AE      | 7                 | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 10a 70ca                                  |
| AE      | 8                 | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 80a 20ca                                  |
| AE      | 10                | LES TRUCS ET LOUTAS                                    | 15a 75ca                                  |
| AE      | 17                | CHAMP DU PRIEUR  | 8a 00ca                                   |
| AE      | 510 (issu du 481) | CHAMP DU PRIEUR<br>(GRANGE + BOXES+<br>PARCELLE)       | 1ha 17a 06 ca                             |
| AE      | 9                 | LOUTAS (BÂTIMENTS<br>+PARCELLE<br>Contenance<br>totale | 23a 5 ca<br><br><br><b>15 ha 41a 07ca</b> |

**ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX**

Le présent Bail étant conclu en suite de la résiliation amiable d'un prêt à usage conclu entre les mêmes parties et portant sur les mêmes biens, le Preneur déclare parfaitement connaître les biens objet de la présente et leur état actuel.

Il est précisé qu'un état des lieux a été dressé et annexé au prêt à usage conclu le 16 décembre 2019 entre les Parties.

Dans l'hypothèse où des travaux seraient réalisés, un bilan annuel sera effectué. Ce bilan fera apparaître les travaux pris en charge par le bailleur et ceux pris en charge par le Preneur. Ces bilans seront annexés comme avenants à l'état des lieux d'origine.

Il est expressément convenu que seuls l'état des lieux accompagné des avenants feront foi pour l'application des articles 11 et 12 de la présente.

#### ARTICLE 4 : DURÉE DU BAIL

Le présent Bail est conclu pour une durée de 9 ans, qui commence à courir au 01/09/2020 (date de prise d'effet du contrat) pour se terminer au 31/08/2029.

#### ARTICLE 5 : PRIX DU FERMAGE

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **2 600 euros (deux mille six cent euros)** payable mensuellement, à réception d'un avis des sommes à payer, à la Trésorerie de SAINT MARTIN D'HERES.

|                                     | Type                       | Annuel | Mensuel<br>Euros  | Répartition mensuelle |
|-------------------------------------|----------------------------|--------|-------------------|-----------------------|
| Terres agricoles                    | Terres agricoles           | 804    | 67                | 67                    |
| Bâtiments<br>d'exploitation         | Grange boxes_bâtiment1     | 624    | 52                | 433                   |
|                                     | Grange écurie_bâtiment2    | 852    | 71                |                       |
|                                     | Grange miellerie_bâtiment5 | 732    | 61                |                       |
|                                     | Salle repas_bâtiment4      | 588    | 49                |                       |
|                                     | Chambres d'hôtes           | 2 400  | 200               |                       |
| Bâtiment<br>d'habitation            | logement1_bâtiment3        |        | 1 200             | 2100                  |
|                                     | logement2_bâtiment3        |        | 900               |                       |
| <b>Soit un loyer mensuel TTC de</b> |                            |        | <b>2 600</b>      |                       |
|                                     |                            |        | <b>valeur au</b>  |                       |
|                                     |                            |        | <b>31/12/2019</b> |                       |

*Evaluation des loyers réalisée en 2019*

**soit pour les 9 années 280 800 euros**

Les loyers TTC (en euros) seront dus selon l'échéancier suivant :

| Loyers dus (hors réindexation annuelle) |             |                 |                           | Modalités de paiement |                     |
|---|-------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| Année                                   | Nbe de mois | Loyer annuel dû | Montant cumulé des loyers | Échéance mensuelle    | + Échéance au 31/12 |
| 2020                                    | 4           | 2 000           | 2 000                     | 0                     | 2 000               |
| 2021                                    | 12          | 24 000          | 26 000                    | 1 000                 | 12 000              |
| 2022                                    | 12          | 28 400          | 54 400                    | 1 200                 | 14 000              |
| 2023                                    | 12          | 32 944          | 87 344                    | 1 412                 | 16 000              |
| 2024                                    | 12          | 34 140          | 121 484                   | 2 845                 | 0                   |
| 2025                                    | 12          | 34 140          | 155 624                   | 2 845                 | 0                   |
| 2026                                    | 12          | 34 140          | 189 764                   | 2 845                 | 0                   |
| 2027                                    | 12          | 34 140          | 223 904                   | 2 845                 | 0                   |
| 2028                                    | 12          | 34 140          | 258 044                   | 2 845                 | 0                   |
| 2029                                    | 8           | 22 760          | 280 804                   | 2 845                 | 0                   |

Le montant du fermage comprend la part à rembourser à la chambre d'agriculture dans le cadre de la taxe foncière.

Le loyer ainsi défini sera révisable chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, sur la base d'un loyer mensuel de 2600 euros (TTC).

L'EARL est soumise à T.V.A, avec un taux variable en fonction des activités qu'elle génère.

Concernant les loyers, il seront révisés ,selon les données des arrêtés préfectoraux constatant l'évolution de l'indice du prix du fermage qui différencie terres agricoles, bâtiments agricoles et bâtiment d'habitation, et seront, en tout état de cause, conforme aux minima et maxima fixés par arrêté du préfet de l'Isère.

Pour le cas où la dernière année du fermage serait incomplète, le loyer restant dû pour cette année sera calculé *pro rata temporis*.

En cas de départ anticipé, il sera procédé sur la base du loyer mensuel révisé au remboursement de la part due.

## ARTICLE 6 : DROITS ET OBLIGATIONS

### 6.1 USAGES ET ENTRETIEN DES BIENS LOUÉS :

#### 6.1.1 OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le présent Bail est conclu suivant les conditions exposées ci-dessous :

1. Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur, les biens loués pendant toute la durée du Bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

2. Le Bailleur est tenu de faire toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

### **6.1.2 OBLIGATIONS DES PRENEURS**

---

1. le Preneur devra jouir de la ferme en fermier rigoureux soigneux et de bonne foi. Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie. Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur.
2. Il devra tenir les lieux garnis ou de mobilier et/ou de bétail et/ou de matériel de culture en quantité suffisante pour l'exploitation de la ferme.
3. Il devra entretenir les bâtiments et dépendances en bon état de réparations locatives et les rendre dans le même état à la fin du contrat de Bail, sauf en cas d'usure naturelle, conformément aux prescriptions du code civil et aux usages du canton dont dépend la propriété louée. Le preneur est tenu d'entretenir les extincteurs, les détecteurs de fumées, la chaudière, les conduits de cheminées (poêles, four à pain) avec une fréquence conforme à la réglementation en vigueur. Le preneur, à la demande du bailleur, devra fournir les factures correspondantes aux entretiens effectués.
4. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.
5. En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.
6. Il devra signaler au Bailleur, en temps utile, toutes réparations qui pourraient s'avérer nécessaires. Ces travaux seront réalisés par ce dernier sans que le Preneur ne perçoive d'indemnités dans le cas où leur durée excéderait 40 jours, pourvu que ces travaux aient lieu sans interruption hormis en cas de force majeure ou cas fortuit.
7. Pour tout aménagement intérieur ou extérieur quel qu'il soit, le Preneur devra obtenir au préalable l'accord écrit du Bailleur.
8. Il devra signaler au Bailleur tous travaux d'aménagement pour l'exploitation agricole qu'ils envisageront, tels que les aménagements intérieurs des bâtiments (granges, chambre d'hôtes, ...) et les constructions de tunnel ou structure bois, pour lesquels il devra préalablement déposer une demande auprès du service urbanisme afin d'obtenir les autorisations requises.
9. Il jouira du bien loué raisonnablement. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du contrat en bon état de culture.
10. Il veillera à la lutte contre les adventices telles rumex, vératre, chardon et procéderont au nettoyage, débroussaillage et destruction des plantes invasives telles l'ambrosie, etc.



11. Il se conformera aux règles nationales de bonnes conditions agricoles et environnementales définies par arrêté.
12. Les fumiers et engrais provenant des biens mis à disposition seront employés à l'amendement de ces derniers.
13. Il entretiendra les haies et clôtures ainsi que les ruisseaux d'arrosage dépendant de la propriété et taillera les arbres qui s'y trouvent en temps et saisons convenables suivant l'usage, mais il ne pourra détruire aucun arbre vivant sans le consentement du Bailleur. Le Preneur est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le Bailleur des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.
14. Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.
15. Sauf stipulations contraires, aucun arbre susceptible de produire du bois de service ne sera exploité par le Preneur.
16. le Preneur s'engage à laisser libre la circulation sur le chemin communal qui traverse la cour de la ferme.

## **6.2 CLAUSE ENVIRONNEMENTALE**

Selon l'article R 411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime, le preneur s'engage à la conduite des productions agricoles suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique et certification des productions concernées par le bien donné à bail de la ferme suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. L'attestation de labellisation sera fournie au bailleur.

## **6.3 ASSURANCES**

le Preneur tiendra constamment assurés les biens loués contre tous risques locatifs pendant toute la durée du Bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au Bailleur. Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas de tout dommage dû à leur faute, exclusive ou partielle.

Il devra également s'assurer pour leur matériel, leur responsabilité civile, leur cheptel et le cas échéant pour leurs récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans un Bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le Preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances.

le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

Le droit de chasse appartient au Bailleur.

Le Preneur a le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris aux membres de leur famille. Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

#### **ARTICLE 7 : RENOUELEMENT DU BAIL**

Le Preneur a droit au renouvellement du Bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le Bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67.

En cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du Bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du Bail.

Le preneur et le copreneur visé précédemment doivent réunir les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de Bail à l'article L. 411-59.

A défaut de congé, le présent Bail se renouvellera par tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 ans, dans les mêmes termes et conditions, sauf convention contraire qui devra faire l'objet d'un avenant.

Le Bailleur devra signifier son congé aux preneurs dans les conditions prévues par l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Preneur devra notifier au Bailleur leur congé dix huit (18) mois au moins avant l'expiration du Bail.

#### **ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL**

Le présent Bail pourra être résilié dans les conditions prévues par les articles L. 411-30 à L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

Il est précisé que les parties conservent à tout moment la possibilité de résilier le présent Bail par convention amiable.

#### **ARTICLE 9 : TRANSMISSION DU BAIL, CESSION, SOUS LOCATION, ECHANGE, APPORT EN SOCIÉTÉ**

Le Preneur pourra céder leur Bail à leurs enfants ou petits enfants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, avec l'agrément préalable du Bailleur ou à défaut du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Selon l'article L. 411-18 du Code rural et de la pêche maritime, lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du Bail

à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier Bail que si cette cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du Bail. Dans le cas contraire, un nouveau Bail ou le Bail renouvelé constitue un premier Bail.

Toute sous location est interdite, sauf celles pour usage de vacance ou de loisir d'une durée maximale de trois mois consécutifs, à savoir tous les logements du bâtiment d'habitation (chambres d'hôtes, logement 1 et logement 2 du bâtiment 3)

Le Preneur pourra faire apport de son droit au présent Bail à une Société Civile d'Exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord du Bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

#### **ARTICLE 10 : RESTITUTION DES LIEUX**

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé le 16/12/2019 ainsi que des avenants issus des bilans annuels dressés et compte-tenu de l'utilisation normale des biens rappelée à l'article 6.1 du présent Bail.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée.

#### **ARTICLE 11 : INDEMNITÉ DE SORTIE**

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées dans l'état des lieux de sortie, au fonds loué, adroit, à l'expiration du Bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au Bail.

L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du Code rural et la pêche maritime.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du Bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

#### **ARTICLE 12 : CONTRÔLE DES STRUCTURES**

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

.....ha en qualité de locataires,

.....ha en qualité de propriétaires,

15,41 ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application de l'article L. 331-2 du Code rural et la pêche maritime et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

~~Ils sont soumis au contrôle des structures~~ / ils ne sont pas soumis au contrôle des structures

*(rayer la mention inutile)*

S'ils sont soumis au contrôle des structures :

- L'autorisation a été accordée,
- l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.

*(rayer la mention inutile)*

Fait en deux exemplaires originaux, à SAINT MARTIN D'URIAGE, le 05/03/2020

**Pour le Preneur,**

**EARL FADOLI**



**Pour le Bailleur,**

**Gérald GIRAUD  
Le Maire**



**Annexe 3 : Délibération du Conseil municipal n° 042/2024**

**Ferme de Loutas : Avenant n°2 du bail rural conclu avec l'EARL FADOLI**

---

**AVENANT N° 1 AU BAIL RURAL**

ENTRE : \_\_\_\_\_

La Commune de **SAINT-MARTIN-D'URIAGE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur **Gérald GIRAUD**, régulièrement habilité à la signature du présent avenant, siégeant en cette qualité 2 place de la Mairie à **SAINT-MARTIN-D'URIAGE** (38410),

D'une part,

Ci-après désignée « **le Bailleur** »,

ET : \_\_\_\_\_

l'EARL FADOLI  
domiciliée 220, chemin du Loutas à SAINT MARTIN D'URIAGE  
N° SIRET : 881 987127 000019

D'autre part,

Ci-après désignés « **les Preneurs** »,

Individuellement dénommés « La Partie » et ensemble « Les Parties »,

## IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT

Les Parties ont conclu un bail rural le 5 mars 2020 soumis aux dispositions des articles L. 411-1 à L. 411-79 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Bailleur a donné à bail rural un ensemble de biens immobiliers aux Preneurs qui se sont engagés à les affecter à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Parmi ces biens donnés à bail figurent un bâtiment d'habitation avec une surface habitable de 134m<sup>2</sup>, sur 2 niveaux, actuellement occupé par les Preneurs.

Ces derniers ont récemment fait savoir à la Commune de Saint-Martin-d'Uriage de leur souhait de percevoir des aides au logement.

A cet effet, les Preneurs ont sollicité de la Commune le détachement du bâtiment d'habitation du bail rural et la conclusion d'un bail d'habitation autonome portant sur ledit bâtiment.

La Commune a accepté de faire droit à la demande des Preneurs.

En conséquence, les Parties ont convenu de conclure le présent avenant au Bail ayant principalement pour objet de limiter la consistance des biens couverts par le Bail rural de 2020.

## CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT

### ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier la consistance des biens mis à dispositions des Preneurs par le Bailleur dans le cadre du Bail rural conclu en 2020 et le montant du loyer exigible en contrepartie.

Les autres stipulations du Bail rural de 2020 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables entre les Parties.

### ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUÉS AU TITRE DU BAIL RURAL

Les biens loués dans le cadre du bail rural consistent en une propriété agricole composée de pâturages et de quatre bâtiments d'exploitation, tels que désignés ci-après :

| Section | Numéro | Lieu-dit            | Contenance     |
|---------|--------|---------------------|----------------|
| AE      | 11     | Les Trucs et LOUTAS | 1ha 61 a 70 ca |
| AE      | 12     | Les Trucs et LOUTAS | 01a 68ca       |

|    |                 |   |                 |
|----|-----------------|---|-----------------|
| AE | 13              | Champ du prieur                             | 23 a 65 ca      |
| AE | 515 (issu du 5) | Les Trucs et LOUTAS                         | 9 ha 26 a 60 ca |
| AE | 6               | Les Trucs et LOUTAS                         | 1 ha 72 a 50 ca |
| AE | 7               | Les Trucs et LOUTAS                         | 10 a 70 ca      |
| AE | 8               | Les Trucs et LOUTAS                         | 80 a 20 ca      |
| AE | 10              | Les Trucs et LOUTAS                         | 15 a 75 ca      |
| AE | 17              | CHAMP DU PRIEUR                             | 8a 00ca         |
| AE | 510             | CHAMP DU PRIEUR (Grange + boxes + parcelle) | 1ha 17a 06ca    |
| AE | 9               | LOUTAS (logement 2 + Parcelle)              | 21a 71ca        |

### Article 3 : PRIX DU FERMAGE

Compte tenu de la réduction du périmètre et de la consistance des biens mis à disposition des Preneurs, le Bail rural est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10 075 (840 mensuel) euros, payable à la date anniversaire de la conclusion du bail.

Le loyer ainsi défini sera révisable chaque année selon les données des arrêtés préfectoraux constatant l'évolution de l'indice du prix du fermage, et seront, en tout état de cause, conforme aux *minima* et *maxima* fixés par arrêté du Préfet de l'Isère.

Pour le cas où la dernière année du fermage serait incomplète, le loyer dû pour l'année en cours sera calculé *pro rata temporis*.

### Détail du loyer à partir du 01/01/2023 :

| Nouveau loyer         |  |     |      |
|-----------------------|--|-----|------|
|                       | Type   | an  | mois |
| Exploitation agricole | Terres agricoles   | 804 | 67   |
|                       | Boxes chevaux<br>170 m2  | 760 | 63   |
|                       | Hangar de stockage<br>Bâtiment en pierre<br>477 m <sup>2</sup> util. | 294 | 25   |
|                       | Hangar bois Bâtiment 2<br>96 m2                                      | 520 | 43   |
|                       | Salle repas<br>36 m2   | 305 | 26   |

|            |                  |        |     |
|------------|------------------|--------|-----|
|            | chambres d'hôtes |        |     |
| Habitation | Logement1        |        |     |
|            | Logement 2       | 7 392  | 616 |
|            | Total loyer      | 10 080 | 840 |

#### ARTICLE 4 : POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le BAILLEUR du présent bail pourra mettre à disposition la toiture de « la miellerie » pour la pose de panneaux photovoltaïques par la société Grési21.

Le BAILLEUR pourra également procéder a son exploitation personnellement ou bien par le biais d'une personne tiers.

#### ARTICLE 5 : AUTORISATION DE SOUS-LOCATION

Le PRENEUR du présent bail est autorisé à sous-louer les biens du bail rural. Il reste responsable en cas de dégradations ou de dommages provoquées par les sous-locataires.

Cet article modifie l'article 9 du bail rural signé le 5 mars 2020.

#### ARTICLE 6 : EFFET RÉTROACTIF DE L'AVENANT

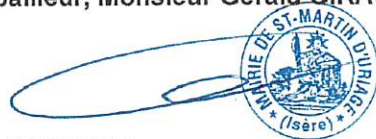
Le présent avenant commence à courir au 01/01/2023 pour se terminer au 31/08/2029.

#### ARTICLE 7 : MAINTIEN DES CLAUSES DU BAIL RURAL

Les stipulations du Bail rural de 2020 non modifiées par le présent avenant demeurent applicables entre les Parties.

Fait en deux exemplaires originaux, à SAINT-MARTIN-D'URIAGE, le 19/06/2023

Pour le bailleur, Monsieur Gerald GIRAUD, Maire en exercice,



Pour les preneurs :

l'EARL FADOLI

LE BLOCH EVA

STAW BENOT