



**Dossier de présentation pour
l'installation sur une parcelle de
Terres Citoyennes Albigeoises**

—

Annexes

Table des matières

Quelques mots sur Terres Citoyennes Albigeoises.....	2
- Terres Citoyennes Albigeoises : un peu d'histoire.....	2
- Terres Citoyennes Albigeoises : gouvernance... Comment on s'organise ?.....	3
- Les objectifs de Terres Citoyennes Albigeoises :	4
Les projets de contrats.....	5
- Prêt à usage pour la parcelle d'intégration.....	5
- Bail rural environnemental pour l'installation pérenne.....	5
- Prêt à usage pour les Droits à Paiement de Base (DPB).....	5
- Contrat de prestations de services pour l'utilisation de supports mutualisés.....	5

Quelques mots sur Terres Citoyennes Albigeoises

- Terres Citoyennes Albigeoises : un peu d'histoire...

Fin 2017, des citoyennes et citoyens, issus des mouvements des Incroyables comestibles, des Villes en transition, du réseau des AMAP du Tarn, ont décidé de mieux relier leurs initiatives et d'aller plus loin vers la résilience alimentaire. Ils ont créé l'association « Albi Ville Comestible » qui vise à **« Fédérer les initiatives et acteurs de l'agriculture urbaine en Albigeois pour construire ensemble la résilience alimentaire locale »**.

L'association se concentre alors sur l'organisation d'évènements festifs reliés au thèmes de l'agriculture, de chantiers participatifs dans des fermes, et sur la création de liens et de possibilités de rencontres et d'échanges entre actrices et acteurs locaux engagés en faveur d'une agriculture paysanne et citoyenne. Cette période a fait prendre conscience collectivement de l'importance de se saisir de **l'enjeu du foncier et de l'accès à la terre** pour contribuer à construire concrètement et dans la durée la résilience alimentaire locale.

En 2019 l'association déménage dans une ferme en cours d'installation, **La Grange du Serayol, à Lescure d'Albigeois**, au sein d'une plaine historiquement dédiée au maraîchage, mais devenue principalement employée à de la culture céréalière conventionnelle. La municipalité, favorable à la préservation des terres agricoles et la rencontre d'un agriculteur proche de la retraite ont permis d'impulser une dynamique pour créer fin 2019, **la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)** « Terres citoyennes albigeoises ».

C'est grâce à l'épargne citoyennes ainsi récoltée auprès de ses 160 sociétaires (chiffre à fin 2023) que Terres Citoyennes a pu acheter 16 hectares sur la plaine de Lescure. L'association Albi Ville Comestible se renomme Terres citoyennes albigeoises à la même époque.

En octobre 2020, une 3ème structure a été créée : **la Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)** « Terres citoyennes albigeoises ». Filiale de la SCIC, elle a vocation à exploiter les terres dans l'attente de l'installation pérenne de paysan.ne.s, tout en permettant l'engagement de la conversion des terres en agriculture biologique.



- Terres Citoyennes Albigeoises : gouvernance... Comment on s'organise ?

La SCIC, la SCEA et l'association Terres Citoyennes Albigeoises sont toutes les trois entièrement gérées bénévolement.

L'association :

Dès son origine, l'association a adopté une gouvernance collégiale, avec une administration de coprésident.e.s et une organisation des activités à travers une coordination générale et des groupes de travail.

En 2020 puis en 2023, les statuts ainsi que le règlement intérieur ont été modifiés pour renforcer la stabilité de l'association, adapter et compléter les règles de fonctionnement, améliorer la lisibilité et la cohérence des documents.

La SCIC :

Les principes d'organisation de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Terres citoyennes albigeoises sont représentatifs de ses valeurs :

- **Citoyenne et bénévole** : La société est **entièrement gérée de manière bénévole**, à tous les niveaux (direction, administration, groupes de travail...). Les citoyennes et citoyens bénévoles sont hébergé.e.s par l'association Terres citoyennes albigeoises.
- **Coopérative et démocratique** : Les statuts de SCIC permettent à Terres citoyennes albigeoises de donner une place à chaque associé.e au sein de **5 collèges** : bénévoles (association Terres citoyennes albigeoises), citoyennes et citoyens (épargnant.e.s), paysannes & paysans (bénéficiaires de la société), organisations pour une agriculture paysanne, et collectivités.

Chaque associé.e a une voix, quel que soit le nombre de parts acquises, au sein d'un de ces 5 collègues (représentant chacun 20 % des voix).

- **Structurée et partagée** : Terres citoyennes dispose d'organes de décisions correspondant à sa forme de Société Anonyme à Conseil d'Administration : Assemblée générale des associés (se réunissant au moins 1 fois par an), Conseil d'administration (avec actuellement 10 membres dont le Président), Direction générale (avec actuellement 3 membres). Parallèlement, tout au long de l'année, les décisions sont préparées de manière collégiale, lors de réunions mensuelles qui regroupent les bénévoles des différents groupes de travail.

La SCEA :

La SCEA est constituée de 3 catégories d'associés : la SCIC Terres Citoyennes, garante de l'activité de la société (avec 50 % des droits de vote), l'association Terres Citoyennes avec d'éventuels autres associés non exploitants en soutien à l'activité de la société, et des associés exploitants.

L'assemblée des associés désigne un.e gérant.e ou plusieurs co-gérant.e.s. Actuellement la société comporte une seule associée exploitante qui est gérante.

Un règlement intérieur définit les modalités de répartition des comptes (comptabilité analytique).

Et concrètement, tout au long de l'année :

Tous les mois Terres Citoyennes se retrouve :

- le **deuxième mercredi** pour une réunion « activités foncières »
- le **quatrième mercredi** pour une réunion « activités associatives »

Ces réunions sont ouvertes à tous et toutes.

La plupart des décisions concernant chacune des 3 structures sont prises de manière collégiale avec les participants aux réunions mensuelles.

Les organes officiels (collège de coprésidents pour l'association, conseil d'administration et direction générale de la SCIC, gérance pour la SCEA) n'interviennent que pour les décisions qui leur incombent obligatoirement et comme garants du bon fonctionnement de chacune des structures.

- Les objectifs de Terres Citoyennes Albigeoises :

A elles trois, la SCIC, la SCEA et l'association répondent aux objectifs du mouvement Terres citoyennes albigeoises, qui s'inscrit sur le territoire élargi du bassin de vie de l'Albigeois :

- préserver les terres agricoles, développer une agriculture nourricière, agroécologique et paysanne, soutenir l'installation et le développement des activités agricoles, par l'accès solidaire au foncier ;
- contribuer à la transition vers une économie locale et circulaire (production agricole économe en énergie et en ressources, circuits courts et locaux de distribution, et bouclage du cycle de la matière organique) ;
- générer du lien social, notamment entre citoyens et ruraux, producteurs et consommateurs, amateurs et professionnels... et de la cohésion territoriale, entre la ville et les territoires péri-urbains et ruraux environnants ;
- créer une dynamique citoyenne, permettant aux citoyen.ne.s de découvrir et de s'appropriier les questions agricoles et alimentaires ainsi que l'usage qui est fait de leur territoire...

Les projets de contrats

- **Prêt à usage pour la parcelle d'intégration**
- **Bail rural environnemental pour l'installation pérenne**
- **Prêt à usage pour les Droits à Paiement de Base (DPB)**
- **Contrat de prestations de services pour l'utilisation de supports mutualisés**



Terres citoyennes albigeoises

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme à capital variable

138 chemin du Serayol Haut – 81 380 Lescure d'Albigeois

CONTRAT DE PRÊT A USAGE

Parcelle d'intégration

Entre les soussignés

La SCIC-SA Terres citoyennes albigeoises,
138, chemin du Serayol Haut, 81380 Lescure d'Albigeois,

ci-après désigné « Le prêteur »,

et

XXX

XXX

ci-après désigné « Le Preneur »,

il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1. Objet du contrat

Conformément aux articles 1875 et suivants du Code civil, le Prêteur s'engage par la présente auprès du Preneur à prêter à titre de prêt d'usage le bien suivant : un terrain agricole, ainsi que les installations associées, telles que décrites à l'annexe 1 – Etat des lieux.

Article 2 : Durée

Le présent contrat est conclu pour une période de 12 mois, à laquelle s'ajoute une période de transition de 6 mois :

- une période de 12 mois pour permettre au preneur de tester son intégration au pôle maraîcher ;
- une période de 6 mois pour permettre au preneur d'organiser la transition vers une installation pérenne sur une parcelle de Terres Citoyennes ou une réorientation vers tout autre projet.

La date de démarrage du contrat est celle indiquée au niveau de sa signature.

Toutefois, il peut être mis fin au contrat avant la durée prévue initialement :

- d'un commun accord entre le prêteur et le preneur, à tout moment, par signature conjointe d'un accord écrit ;
- par le preneur, à tout moment, par courrier remis à la SCIC Terres Citoyennes Albigeoises contre récépissé ou LRAR, avec un préavis d'un mois.

Article 3 : Usage des biens prêtés

Le Preneur s'engage à n'utiliser les Biens prêtés que pour exercer des activités agricoles, afin de tester l'opportunité d'une installation pérenne sur des terres de Terres Citoyennes Albigeoises.

Article 3. Obligations du Preneur

Le Preneur prend les Biens prêtés dans leur état actuel et ne pourra déposer aucun recours contre le Prêteur pour les causes suivantes : mauvais état des Biens prêtés, vices cachés, vices apparents, servitudes passives apparentes ou occultes.

Le Preneur conservera et entretiendra les Biens prêtés en bon père de famille.

Conformément à l'article 1768 du Code Civil, en cas d'usurpation, le Preneur devra en informer le Prêteur dans les délais légaux.

Il remettra les Biens dans un état comparable à celui dans lequel les Biens lui ont été mis à disposition. A cet effet, un état des lieux, ainsi que des clauses environnementales (intégrant notamment la certification AB), sont annexées au présent contrat.

A l'issue du contrat, un état des lieux sera effectué, et le respect des clauses environnementales sera vérifié (intégrant notamment la fourniture par le Preneur d'une certification AB à jour).

En cas de dégradation entre les états des lieux avant / après allant au-delà d'une usure normale des terres et installations, et/ou d'une perte de la certification AB, un dédommagement pourra être exigé par le Prêteur auprès du Preneur.

Afin de sécuriser le Prêteur, le Preneur verse une Caution d'un montant de 1000 € au Prêteur qui lui sera restituée à l'issue du contrat, déduction faite des éventuels dédommagements mentionnés ci-avant.

De plus, le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurance pour couvrir les Biens prêtés, et à maintenir cette assurance tout au long de la durée du contrat.

Article 4. Droit de passage

Le prêteur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds prêté, après en avoir informé le Preneur.

Le prêteur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des Biens prêtés.

Le Preneur s'engage à préserver en permanence les passages de réseaux existants, l'accès à ceux-ci pour leur entretien et le cas échéant réparation, ainsi que les chemins ou passages existants permettant d'accéder aux parcelles riveraines. Ces éléments peuvent être précisés en annexe 1 (état des lieux).

Fait à Lescure d'Albigeois, le.....

Date de démarrage du contrat :

Le Prêteur,
agissant en qualité de propriétaire

Le(s) Preneur(s)

ANNEXE 1 – ETAT DES LIEUX

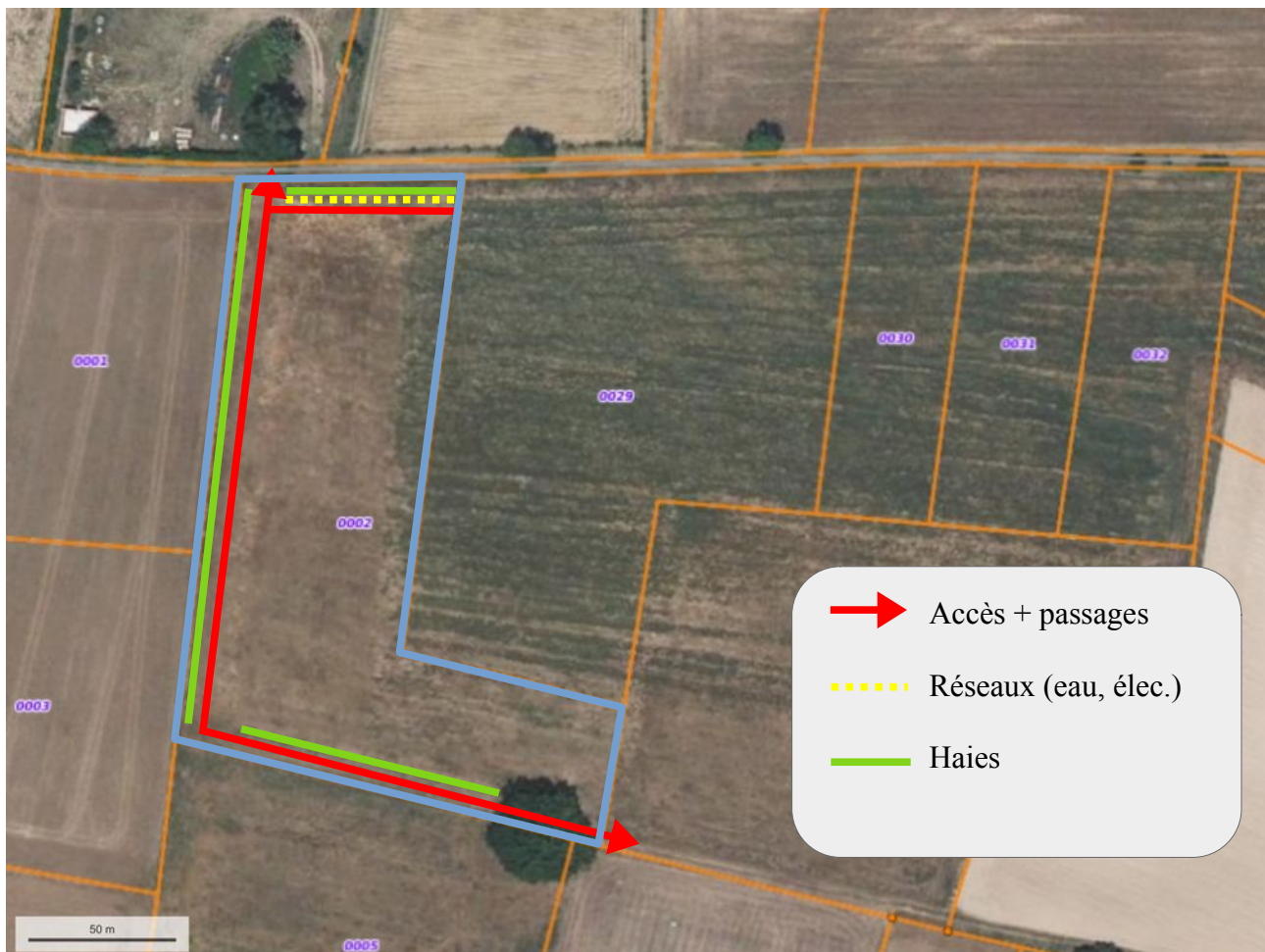
Désignation cadastrale

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Surface totale (m ²)	Surface louée (m ²)	Nature
Lescure d'Albigeois	Peyrat	AW2	9 734	9 734	Terre agricole

Soit un total de 9 734 m².

Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Délimitation du terrain :



[à compléter avec descriptions littérales : par ex, « La limite XX est positionnée comme suit :... »]

Photos du terrain :

[à compléter avec des photos]

Installations / constructions / plantations existantes

Réseaux, chemins et passages existants

[à compléter avec une description, des plans de situation si nécessaire, des précautions à prendre pour préserver les éléments existants...]

ANNEXE 2– CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Le preneur s'engage à exploiter le bien loué avec l'objectif de protéger la qualité des sols, de la ressource en eau et de la biodiversité et de préserver la qualité des paysages.

Pour cela, en tenant compte du type des sols, du climat et de la topographie des lieux, il prendra les moyens nécessaires à sa disposition, compatibles avec l'équilibre économique de l'activité réalisée sur le bien loué, pour mettre en œuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- Au maintien, voire à l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
- A la protection des ressources en eau superficielles et souterraines ;
- Au maintien, voire à l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) par l'entretien ou la création d'infrastructures agroécologiques et assurer un maillage autour des parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion ;
- A la reconquête des espaces agricoles en friche.

Les clauses sont établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

Détails des clauses environnementales :

- Le preneur s'engage à la conduite des productions agricoles suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique et à la certification des productions concernées par le bien donné à bail de la ferme suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.
- Le preneur s'engage à ne pas retourner les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération.
- Le preneur s'engage à maintenir ouverts les milieux menacés par l'embroussaillage.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de fertilisant non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique, et à un apport raisonné de fertilisants organiques : privilégier la restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires ou le fumier, des matières exogènes (compost, bois raméal fragmenté, ...) ; l'objectif étant le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de produit phytosanitaire non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et à avoir un usage raisonné des produits phytosanitaires homologués.
- Le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente du sol pour éviter l'érosion et les risques de contamination des eaux grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intercalaires, tant pour les cultures pérennes qu'annuelles.
- Le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale (jachères florales, bandes enherbées, ...) pour assurer un maillage autour des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des

auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion.

- Le preneur s'engage à ne pas effectuer de drainage, ni toutes formes d'assainissement sauf accord préalable du prêteur.

- Le preneur s'engage à recourir à un assolement diversifié en favorisant le mélange d'espèces au niveau des parcelles (méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie...). Concernant les grandes cultures, le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de quatre ans et à introduire au moins 15 % de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci.

- Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du prêteur) et à entretenir les infrastructures agroécologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares, talus, fossés et lisières) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme.

L'entretien de ces arbres se fera de préférence en taille douce (l'utilisation d'outils de coupe à disque plutôt que des épareuses....)

Le preneur s'engage à conserver les arbres morts ou les arbres remarquables (vieux sujets, arbres creux, arbres têtards...) s'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des biens et des personnes. En cas de plantation, le preneur privilégiera des espèces rustiques et locales.

- Le preneur s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Les travaux seront réalisés dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol ressuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction.

Modalités de vérification des pratiques pour le respect des clauses

Les parties conviennent que la vérification des pratiques agronomiques mises en œuvre pour le respect des clauses ci-dessus résultera de la certification « Agriculture Biologique », qui devra être conservée en permanence par le preneur.



Terres citoyennes albigeoises

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme à capital variable

138 chemin du Serayol Haut – 81 380 Lescure d'Albigeois

BAIL RURAL

Parcelle d'installation pérenne

Préambule – Article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime :

« 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. »

Entre les soussignés

La SCIC-SA Terres citoyennes albigeoises,
138, chemin du Serayol Haut, 81380 Lescure d'Albigeois,

ci-après désigné « Le Bailleur »,

et

XXX

XXX

ci-après désigné « Le Preneur »,

il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

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

Article 2. Désignation cadastrale

Le Bailleur loue à bail à ferme au Preneur les terres à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Surface totale (m ²)	Surface louée (m ²)	Nature
Lescure d'Albigeois	XXX	XXX	XXX	XXX	Terre agricole
Lescure d'Albigeois	XXX	XXX	XXX	XXX	Terre agricole
Lescure d'Albigeois	XXX	XXX	XXX	XXX	Terre agricole

Soit un total de XXX m².

Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Article 3 : État des lieux (L411-4 du Code rural et de la pêche maritime)

Le preneur accepte les terres tel qu'elles ont été laissées par l'ancien exploitant.

Si le preneur veut connaître le degré de leur entretien et leur rendement moyen sur les 5 dernières années, il peut faire établir un état des lieux à ses frais exclusivement, qu'il pourra joindre en complément à l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **XX/XX/XXXX**.

(L 411-5 du Code rural et de la pêche maritime).

Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

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

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du Code rural et de la pêche maritime).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le Code rural et de la pêche maritime (L 411-53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 Code rural et de la pêche maritime).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'article L411-33 du Code rural et de la pêche maritime.

Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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.

Article 6. Transmission du bail

- Cession, sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

- Mise à disposition

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L323-14 du Code rural et de la pêche maritime).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime).

- Décès du Preneur (L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime)

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

Article 7 : Prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé à une somme de **XXX** euros hors taxes (HT), actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel. L'indice initial, publié le **XX juillet XXX**, est égal à **XXXX**.

(mode de calcul : 150 € HT / ha en indice juillet 2020 = 105,33).

Le fermage est payable annuellement, durant le premier mois de chaque période annuelle.

Le fermage pourra être réévalué si un changement de catégorie des terres venait à faire évoluer les taxes foncières. Cette réévaluation se fera en reportant l'évolution des taxes, par un avenant l'année en cours.

Taxe sur la Valeur Ajoutée :

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI et le Preneur déclare être redevable de la TVA, ce qu'il justifie. A cette fin, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le Bailleur s'engage à déposer une déclaration d'option auprès de l'administration fiscale.

Article 8 : Charges et conditions

8.1. Jouissance et exploitation

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.

Le Preneur s'engage à jouir des bien loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du Code rural et de la pêche maritime) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail (L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du Code rural et de la pêche maritime).

8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

8.4. Réparations

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

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

8.5. Assurances

En application de l'article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie 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 d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses 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, dans les conditions de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

8.6. Taxes et impôts

La fraction du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués, que le preneur doit rembourser au bailleur en application de l'article L415-3 du Code rural et de la pêche maritime, est fixée à 1/5.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

8.7. Prestations sociales agricoles

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

8.8. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le Preneur s'engage à préserver en permanence les passages de réseaux existants, l'accès à ceux-ci pour leur entretien et le cas échéant réparation, ainsi que les chemins ou passages existants permettant d'accéder aux parcelles riveraines. Ces éléments peuvent être précisés en annexe 1 (état des lieux).

8.9. Clauses environnementales

Le bailleur étant agréé ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), il est habilité à intégrer des clauses environnementales. Celles-ci sont décrites à l'annexe 3 du présent bail.

Le non respect par le preneur de ces clauses peut donner droit au bailleur de résilier le présent bail, conformément aux articles L411.31 et L411.27 du Code Rural et de la pêche maritime.

8.10. Dispositions particulières et réserves

Le bailleur autorise, à la signature du présent bail rural, le preneur à effectuer les travaux d'amélioration suivants :

- plantation d'arbres, arbustes et arbrisseaux sous la forme de haies champêtres,
- plantations d'arbres fruitiers en verger,
- installation de réseaux d'irrigation et d'alimentation en électricité
- construction d'une serre et aménagement d'un chemin d'accès **tels que figurés sur le plan joint en annexe 2.**

Article 9 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du Code rural et de la pêche maritime). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du Code rural et de 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 (L 411-72 du Code rural et de la pêche maritime).

Article 10 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'en application de l'article L331-2 du Code rural et de la pêche maritime et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur, il n'est pas soumis au contrôle des structures.

Fait à Lescure d'Albigeois, le.....

Le Bailleur
agissant en qualité de propriétaire

Le(s) Preneur(s)

ANNEXE 1 – ETAT DES LIEUX

Le preneur accepte les terres tel qu'elles ont été laissées par l'ancien exploitant, et fait son affaire du recueil des informations concernant leur exploitation et rendement sur les dernières années.

Délimitation du terrain :

[insérer un plan]

[Si nécessaire : descriptions littérales : par ex, « La limite XX est positionnée comme suit :... »]

Photos du terrain :

[insérer des photos]

Installations / constructions / plantations existantes

Réseaux, chemins et passages existants

[Insérer une description, des plans de situation si nécessaire, des précautions à prendre pour préserver les éléments existants...]

ANNEXE 2 – PLAN D'AMENAGEMENT

[Pour autorisation d'aménagements définis à la signature du bail]

Schéma d'aménagement :

Description, conditions...

Exigences de Terres Citoyennes Albigeoises :

- Qualité paysagère : implantations des bâtiments, serres, alignements d'arbres, haies, suivant les trames parcellaires (c'est à dire généralement perpendiculaire ou parallèle aux limites parcellaires),
- Constructions : volumes simples, façades en bardages bois verticaux (ex. douglas),
- Zones de stockage et déchets à organiser pour intégration paysagère depuis les voies publiques.
- Panneaux photovoltaïques autorisés en toiture uniquement.

ANNEXE 3 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Eu égard à la qualité du bailleur et conformément aux dispositions de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime, les parties conviennent de pratiques respectueuses de l'environnement que le preneur s'engage à respecter.

Le preneur s'engage à exploiter le bien loué avec l'objectif de protéger la qualité des sols, de la ressource en eau et de la biodiversité et de préserver la qualité des paysages.

Pour cela, en tenant compte du type des sols, du climat et de la topographie des lieux, il prendra les moyens nécessaires à sa disposition, compatibles avec l'équilibre économique de l'activité réalisée sur le bien loué, pour mettre en œuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- Au maintien, voire à l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
- A la protection des ressources en eau superficielles et souterraines ;
- Au maintien, voire à l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) par l'entretien ou la création d'infrastructures agroécologiques et assurer un maillage autour des parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion ;
- A la reconquête des espaces agricoles en friche.

Les clauses sont établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

Détails des clauses environnementales :

- Le preneur s'engage à la conduite des productions agricoles suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique et à la certification des productions concernées par le bien donné à bail de la ferme suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.
- Le preneur s'engage à ne pas retourner les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération.
- Le preneur s'engage à maintenir ouverts les milieux menacés par l'embroussaillage.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de fertilisant non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique, et à un apport raisonné de fertilisants organiques : privilégier la restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires ou le fumier, des matières exogènes (compost, bois raméal fragmenté, ...) ; l'objectif étant le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion.
- Le preneur s'engage à ne pas utiliser de produit phytosanitaire non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et à avoir un usage raisonné des produits phytosanitaires homologués.
- Le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente du sol pour éviter l'érosion et les risques de contamination des eaux grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intercalaires, tant pour les cultures pérennes qu'annuelles.

- Le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale (jachères florales, bandes enherbées, ...) pour assurer un maillage autour des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion.

- Le preneur s'engage à ne pas effectuer de drainage, ni toutes formes d'assainissement sauf accord préalable du bailleur.

- Le preneur s'engage à recourir à un assolement diversifié en favorisant le mélange d'espèces au niveau des parcelles (méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie...). Concernant les grandes cultures, le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de quatre ans et à introduire au moins 15 % de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci.

- Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du bailleur) et à entretenir les infrastructures agroécologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares, talus, fossés et lisières) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme.

L'entretien de ces arbres se fera de préférence en taille douce (l'utilisation d'outils de coupe à disque plutôt que des épareuses...)

Le preneur s'engage à conserver les arbres morts ou les arbres remarquables (vieux sujets, arbres creux, arbres têtards...) s'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des biens et des personnes. En cas de plantation, le preneur privilégiera des espèces rustiques et locales.

- Le preneur s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Les travaux seront réalisés dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol ressuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction.

Modalités de vérification des pratiques pour le respect des clauses

Les parties conviennent que la vérification des pratiques agronomiques mises en œuvre pour le respect des clauses ci-dessus résultera de la certification « Agriculture Biologique », qui devra être conservée en permanence (chaque année) par le preneur.



Terres citoyennes albigeoises

Société Civile d'Exploitation Agricole

138 chemin du Serayol Haut – 81 380 Lescure d'Albigeois

CONTRAT DE PRÊT A USAGE

Droits à Paiement de Base

Entre les soussignés

La SCEA Terres citoyennes albigeoises,
138, chemin du Serayol Haut, 81380 Lescure d'Albigeois,
ci-après désigné « Le prêteur »,

et

XXX

XXX

ci-après désigné « Le Preneur »,

il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1. Objet du contrat

Conformément aux articles 1875 et suivants du Code civil, le Prêteur s'engage par la présente auprès du Preneur à prêter à titre de prêt d'usage le bien suivant :

Des **Droits à Paiement de Base**, associés à des terres prêtées et/ou louées par la SCIC Terres Citoyennes Albigeoises.

Article 2 : Durée

La date de démarrage du contrat est celle indiquée au niveau de sa signature.

Le contrat dure jusqu'au 31 décembre de l'année engagée, puis jusqu'au 31 décembre de chaque année par reconduction tacite, jusqu'à ce qu'il soit mis fin au contrat.

La fin du contrat peut être initiée :

- d'un commun accord entre le preneur et le prêteur, à tout moment, par signature conjointe d'un accord écrit ;
- par le preneur, à tout moment, par courrier remis au prêteur (SCEA Terres Citoyennes Albigeoises) contre récépissé ou LRAR.
- par le prêteur, à tout moment, si le preneur n'a pas fourni la preuve de l'activation des DPB au cours de l'année écoulée.

Article 3 : Usage des biens prêtés

Les Droits à Paiement de Base prêtés sont destinés à l'obtention d'aides de la PAC pour le preneur.

Article 4. Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à :

- co-signer le formulaire de transfert de DPB en vigueur (joint en annexe pour 2024)
- obtenir un numéro PACAGE et déposer le formulaire de transfert de DPB dans les délais impartis pour pouvoir activer le transfert la 1ère année ;
- activer les DPB chaque année pour sa propre exploitation dans les délais impartis (déclaration PAC via TELEPAC)

Le preneur autorise par avance le prêteur à déposer unilatéralement un formulaire de fin de transfert à la fin du contrat.

Article 5. Obligations du prêteur

Le prêteur s'engage à maintenir les DPB à disposition du preneur tant qu'il n'a pas été mis fin au contrat suivant les dispositions mentionnées à l'article 2.

Fait à Lescure d'Albigeois, le.....

Date de démarrage du contrat :

Le Prêteur,
agissant en qualité de propriétaire

Le(s) Preneur(s)



Terres citoyennes albigeoises

Société Coopérative d'Intérêt Collectif anonyme à capital variable

138 chemin du Serayol Haut – 81 380 Lescure d'Albigeois

Contrat de prestation de services pour l'utilisation de supports mutualisés

Entre les soussignés

La SCIC-SA Terres citoyennes albigeoises,
138, chemin du Serayol Haut, 81380 Lescure d'Albigeois,
ci-après désigné « le prestataire »,

et

XXX

XXX

ci-après désigné « Le bénéficiaire »,

ci-après ensemble dénommées « les Parties »,

il a été établi le présent contrat de prestation de services, portant sur l'utilisation de supports mutualisés destinés à faciliter les activités agricoles que la SCIC Terres Citoyennes Albigeoises souhaite soutenir.

Sommaire :

- I. Conditions contractuelles
 - II. Description des supports et services mutualisés
 - III. Modalités d'utilisation des supports et services mutualisés
 - IV. Détermination du prix de revient et des modalités de partage du prix
- Annexes :
- 1. Plan d'aménagement
 - 2. Schéma d'irrigation
 - 3. Matériel agricole

Documents à remettre :

Documents à remettre au Prestataire avant « remise des clés » :

- Copie de la pièce d'identité du bénéficiaire ou des représentants légaux du bénéficiaire en cas de personne morale ,
- Copie des statuts ou de l'existence légale de la personne morale le cas échéant,
- Attestation d'assurance des activités professionnelles du Bénéficiaire

I. Conditions contractuelles

1. Services fournis par le Prestataire au bénéficiaire

1.1 – Présentation générale des supports et services fournis :

Le Prestataire fournit au Bénéficiaire plusieurs prestations utilisant les supports, espaces et infrastructures, suivants :

- Un bâtiment agricole mutualisé, situé chemin de la Malsanguié – 81380 Lescure d'Albigeois,
- Des installations d'irrigation, également situées chemin de la Malsanguié – 81380 Lescure d'Albigeois

Le Prestataire ne propose pas des baux mais des contrats de prestations de services dont l'utilisation d'espaces est une prestation parmi d'autres.

Les bénéficiaires ne peuvent, en aucun cas, prétendre bénéficier d'un droit quelconque de propriété commerciale ni du bénéfice du statut des baux commerciaux ou agricoles.

Les bénéficiaires peuvent avoir accès à tout ou partie des services suivants :

- 1 - l'utilisation des installations d'irrigation pour bénéficier d'un accès à l'eau sur certaines parcelles ;
- 2 - l'utilisation du bâtiment pour le stockage / lavage / conditionnement de légumes, pour le stockage d'outils et pour l'atelier, y compris l'électricité, l'eau potable et l'eau brute ;
- 3 - l'utilisation du matériel agricole : tracteurs et outils tractés, petit matériel, des outils de l'atelier.

Les supports et services mutualisés sont précisés dans une partie dédiée du présent document.

1.2 – Modalités d'utilisation et de partage des services :

Le bénéficiaire s'engage à assurer une utilisation des services partagés en bonne intelligence avec les autres utilisateurs.

L'accès aux espaces et services nécessite une certaine discipline :

- 1 - mise à disposition des installations d'irrigation pour accès à l'eau : gestion collective des installations et utilisation d'un tableau de répartition de l'utilisation, respect des installations ;
- 2 - utilisation des locaux partagés : respect de la quiétude des lieux en cas de présence d'autres utilisateurs, maintien permanent dans un état de propreté satisfaisant, respect des locaux ;
- 3 - utilisation du matériel : utilisation du tableau de réservation, maintien dans un état de propreté et d'utilisation satisfaisants, respect du matériel ;

De manière générale, le bénéficiaire s'oblige à participer à la définition de règles collectives et à les respecter.

Les modalités d'utilisation et de partage des supports et services sont précisés dans une partie dédiée du présent document.

2 – Durée du contrat

La date de démarrage du contrat est celle indiquée au niveau de sa signature.

Le contrat dure jusqu'au 31 décembre de l'année engagée, puis jusqu'au 31 décembre de chaque année par tacite reconduction, jusqu'à ce qu'il soit mis fin au contrat. La fin du contrat peut être initiée :

- d'un commun accord entre le prestataire et le bénéficiaire, à tout moment, par signature conjointe d'un accord écrit ;
- par le bénéficiaire, à tout moment, par courrier remis à la SCIC Terres Citoyennes Albigeoises contre récépissé ou LRAR.

3 – Prix et modalités de paiement :

Chacune des prestations fait l'objet d'un prix annuel (par année civile) dont les modalités sont précisées dans une partie dédiée du présent document.

Une estimation est faite pour l'année à venir, éventuellement ré-évaluée chaque trimestre, et une régularisation est faite à l'issue de l'année écoulée.

Les prix sont hors taxes auxquels s'ajoutent une TVA au taux en vigueur (actuellement de 20%).

Les modalités de paiement sont les suivantes :

- acomptes trimestriels de 25 % du montant annuel estimé (éventuellement ré-évalué chaque trimestre en cas de changement significatif d'utilisation des services ou du prix de l'énergie). Paiement dans le mois qui suit la transmission de la demande de versement, prévue durant le 1^{er} mois de chacun des 4 trimestres de l'année civile.
- régularisation avec facture à régler dans le mois qui suit la transmission de la facture.

4 – Sociétariat :

Les prestations sont réservées aux sociétaires de la SCIC Terres Citoyennes Albigeoises.

Chaque part sociale de la SCIC vaut 100€. Les parts sociales sont remboursables l'année suivant la demande.

Le bénéficiaire devra détenir un nombre minimal de parts sociales selon les services utilisés :

- Au moins 1 part pour utilisation du service d'irrigation ;
- Au moins 1 part pour l'utilisation du bâtiment ;
- Au moins 1 part pour l'utilisation du matériel agricole.

La réalisation de nouveaux investissements par le prestataire (aménagement ou extension du bâtiment, acquisition de matériel) et la mise à disposition de chacun d'entre eux sous la forme de nouveaux services, pourront être conditionnés à la prise de parts sociales par leurs bénéficiaires.

5 – État des lieux

Un état des lieux de tous les supports mutualisés est établi en janvier chaque année.

Lors de la signature d'un nouveau contrat, le dernier état des lieux réalisé sert de base. Une visite des locaux est réalisée et d'éventuels amendements sont faits à l'état des lieux servant de base.

De même, lors de l'expiration d'un contrat, le dernier état des lieux réalisé sert de base. Une visite des locaux est réalisée et d'éventuels amendements sont faits à l'état des lieux servant de base.

6. Obligations du Bénéficiaire

Durant l'exécution du Contrat, le Bénéficiaire s'engage à :

- ne pas utiliser l'adresse des espaces mutualisés comme siège social,
- tenir informé le Prestataire de toute modification concernant son activité, déclarer tout changement relatif à sa forme juridique et son objet, ainsi qu'au nom et au domicile personnel des personnes ayant le pouvoir général de l'engager,
- contracter une assurance Responsabilité Civile Professionnelle couvrant son accès aux espaces,

Le Bénéficiaire reconnaît et accepte expressément que le Contrat ne lui confère aucun droit identique ou similaire à ceux conférés par :

- un contrat de bail et notamment les contrats de bail commercial, professionnel, rural, emphytéotique ou précaire,
- un contrat de sous-location,
- un droit de propriété sur les espaces, en ce compris un droit de propriété commerciale.

7. Obligations du Prestataire

Le prestataire s'engage à :

- assurer le financement des supports et services mutualisés
- souscrire une assurance pour ces supports et services mutualisés
- apporter les moyens nécessaires au bon fonctionnement de ces supports et services, étant entendu que ces moyens sont principalement constitués de moyens bénévoles que les bénéficiaires sont invités à intégrer.

8. Résiliation – mesures coercitives

En cas de manquement à ses obligations contractuelles par l'une quelconque des Parties, il sera d'abord proposé une médiation interne et le cas échéant une médiation avec un prestataire externe. En dernier recours, il pourra être procédé à la résiliation du présent Contrat dix (10) jours après une mise en demeure (en LRAR ou remis contre récépissé) restée infructueuse.

Toutefois, lorsque l'accès à l'eau constitue une condition essentielle de l'activité agricole sur certaines parcelles, le prestataire ne pourra pas procéder à la résiliation du contrat mais pourra mettre fin unilatéralement à toutes les prestations autres y compris l'accès aux espaces mutualisés, dans les mêmes conditions c'est à dire dix (10) jours après une mise en demeure restée infructueuse.

9. Sous-location ou accès aux espaces mutualisés :

Sauf autorisation exceptionnelle, le Bénéficiaire n'aura en aucun cas le droit de sous louer ou donner accès aux espaces à un tiers, hors prestations permises par le présent Contrat.

10. Assurance

Le Bénéficiaire est responsable du matériel qu'il entrepose dans les espaces mis à disposition.

Sauf effraction constatée, le Prestataire ne pourra être tenu responsable d'un vol dans les espaces. Il est conseillé au Bénéficiaire de prendre une assurance complémentaire pour assurer ses biens.

Dans le cas d'une effraction constatée, le Prestataire pourra faire jouer son assurance afin de rembourser le Bénéficiaire du préjudice subi. Ce remboursement se fera dans la limite de ce que le Prestataire obtient de son assurance et sur présentation des justificatifs d'achat correspondant.

11. Responsabilité des Parties

Dans la limite maximale admise par le droit français, le Prestataire décline toute responsabilité à l'égard du Bénéficiaire en raison de la perte ou d'un dommage subi par le Client en relation avec le présent Contrat, avec les Prestations, les espaces mis à disposition, à moins que la perte ou le dommage ne résulte d'un acte intentionnel ou d'une négligence du Prestataire.

Le Prestataire décline toute responsabilité en raison de la perte résultant du manquement de la part du Prestataire à fournir une Prestation par suite d'une panne mécanique, d'une grève, de la déchéance des droits du Prestataire sur les espaces mis à disposition ou pour toute autre raison à moins que le Prestataire n'ait agi intentionnellement ou par négligence.

En tout état de cause, le Prestataire ne sera responsable d'une perte ou d'un dommage que si le Bénéficiaire l'en avise par écrit et lui octroie un délai qui ne peut être inférieur à dix (10) jours pour y remédier.

En tout état de cause, seuls les préjudices directs pourront permettre l'engagement de la responsabilité des Parties, étant précisé que pour ce qui est de la responsabilité du Prestataire, cette dernière ne pourra être supérieure au total du montant des sommes encaissées par ce dernier et payées par le Bénéficiaire dans le cadre de l'exécution du Contrat.

12. Dispositions diverses

Le fait qu'une des Parties n'ait pas exigé l'application d'une clause quelconque du Contrat, que ce soit de façon permanente ou temporaire, ne pourra être considéré comme une renonciation aux droits de cette Partie découlant de ladite clause.

Si tout ou partie d'une stipulation du présent Contrat est jugée illégale, invalide ou inapplicable, la stipulation s'appliquera avec les modifications minimales nécessaires pour la rendre légale, valide et exécutoire. Les Parties doivent faire tout ce qui est en leur pouvoir pour parvenir à un accord sur une nouvelle stipulation légale, valide et exécutoire, similaire en substance afin de remplacer la stipulation illégale, invalide ou inapplicable.

II. Description des supports et services mutualisés

1.1 – Présentation générale des espaces et infrastructures :

Le Prestataire fournit au Bénéficiaire plusieurs prestations utilisant des espaces et infrastructures dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Un bâtiment agricole mutualisé, situé chemin de la Malsanguié – 81380 Lescure d'Albigeois, comprenant :

- 70 m² pour le stockage, lavage et conditionnement des légumes ¹ ;
- 110 m² pour le stockage des tracteurs et outils tractés
- 24 m² pour l'atelier et le stockage de petit matériel
- 12 m² pour le stockage individualisé de matériel.

auxquels s'ajoutent les zones de stockage de matériel sur le terrain (surface totale de 1500 m²).

- Des installations d'irrigation, situées chemin de la Malsanguié – 81380 Lescure d'Albigeois, comprenant :

- un forage avec pompe immergée,
- une citerne-tampon de 200 m³
- un local de pompage et filtration
- un réseau d'irrigation principal sous pression avec amenée d'un point d'eau au droit de chaque parcelle de l'ilot principal dédié au maraîchage.

Le Prestataire fournit au Bénéficiaire l'accès au site avec ses espaces fonctionnels et son matériel mutualisé.

Le Prestataire ne propose pas des baux mais des contrats de prestations de services dont l'utilisation d'espaces est une prestation parmi d'autres.

Les bénéficiaires ne peuvent, en aucun cas, prétendre bénéficier d'un droit quelconque de propriété commerciale ni du bénéfice du statut des baux commerciaux ou agricoles.

1.2 – Description des services fournis :

Les espaces sont accessibles 7 jours sur 7, 24 h sur 24.

Les services fournis comprennent :

- l'utilisation des installations d'irrigation pour bénéficier d'un accès à l'eau sur certaines parcelles ;
- l'utilisation du bâtiment pour le stockage / lavage / conditionnement de légumes, pour le stockage d'outils et pour l'atelier, y compris l'électricité, l'eau potable et l'eau brute ;
- l'utilisation du matériel agricole : tracteurs et outils tractés, petit matériel, des outils de l'atelier.

1 Non aménagée à ce jour (pas de chambre froide ni de station de lavage)

III. Modalités d'utilisation des supports et services mutualisés

Le bénéficiaire s'engage à assurer une utilisation des services partagés en bonne intelligence avec les autres utilisateurs.

En cas de désaccord entre bénéficiaires, le prestataire pourra procéder à des arbitrages et à définir les règles opposables à chaque bénéficiaire.

1. Conditions générales :

Chaque bénéficiaire s'engage à :

- participer aux réunions de coordination des bénéficiaires pour chacun des services
- participer aux tâches collectives programmées (entretien, nettoyage, inventaire...)
- se rendre disponible pour assurer au mieux le maintien des services mutualisés (gestion des pannes, aléas....)

2. Irrigation :

Le système d'irrigation est conçu pour un pompage maximal d'environ 150 m³/jour, à répartir sur 5 ha, soit un total maximal d'environ 30 m³/ha/jour.

Afin de maintenir une pression suffisante dans le réseau, il sera nécessaire de répartir l'utilisation du pompage sur chaque journée, en coordonnant notamment la programmation des gouttes-à-gouttes et asperseurs.

Chaque bénéficiaire s'engage à participer à la bonne coordination de cette utilisation de l'eau, de manière à ce que la répartition soit équitable, et à respecter la planification actée collectivement. Cette planification sera consignée dans un document opposable à chaque bénéficiaire.

3. Utilisation du bâtiment et du matériel mutualisés :

Chaque bénéficiaire s'engage à

- maintenir les locaux et le matériel mutualisé en bon état de fonctionnement et en état de propreté satisfaisant, après chaque utilisation.
- utiliser les outils de réservation,
- renseigner les fiches de suivi de chacun des locaux et matériels utilisés après chaque utilisation.
- signaler tout problème rencontré.

IV. Détermination du prix de revient et des modalités de partage du prix

Le principe général est que le prestataire refacture les services au prix de revient.

Une comptabilité analytique est mise en place pour dissocier le prix de revient de chacun des services et pour ventiler celui-ci auprès des différents utilisateurs.

Le prix et sa ventilation sont d'abord établis sur la base de prévisionnels, éventuellement réajustés en cours d'année, puis rendus définitifs une fois l'année écoulée sur la base des coûts réels.

I. Irrigation

- Coûts pris en compte :

1.1. Charges fixes :

- amortissement annuel des investissements
- coûts d'entretien, maintenance et petites réparations
- quote-part d'assurance (assurance sur les biens réparties au prorata du coût résiduel des investissements au 31.12 de l'année n-1)

1.2. Charges variables :

- taxe annuelle / pompage
- électricité (consommation estimée à partir des sous-compteurs + quote-part de l'abonnement général au prorata des différents sous-compteurs)

- Répartition :

1.1. Charges fixes :

- répartition au prorata des surfaces utilisées (par bail ou commodat) : surface irrigable utilisée divisée par surface irrigable totale forfaitisée à 5 ha)

1.2. Charges variables :

- répartition au prorata des volumes d'eau utilisés (sur la base des sous-compteurs) et par défaut (en cas de défaillance des sous-compteurs) suivant la répartition des charges fixes (ci-avant).

- Estimation :

1.1. Charges fixes :

- Coût total des investissements: 35 000 € HT, amortissement sur 20 ans, soit 1 750 € HT / an
 - Provisions pour entretien / maintenance et petites réparations : 500 € HT / an
 - Quote-part d'assurance : 250 € HT/an
- => Charges fixes = 2 500 € HT soit une estimation de 500 € HT / ha / an

1.2. Charges variables :

- Taxe annuelle / eau : 250 € HT/an
 - électricité : 1 750 € HT/an,
 - pour un volume d'eau annuel = 17 500 m³ / an
- => Charges variables = 0,114 € HT / m³ soit une estimation de 400=€ HT / ha / an

Total :

=> Estimation totale d'environ 900 € HT / ha / an

2. Utilisation du bâtiment et du matériel – zone 1 : stockage de légumes / station de lavage

- Coûts pris en compte :

1. Charges fixes générales :

- Quote-part du bâtiment calculée au prorata de la surface de la zone 1 sur la surface totale du bâtiment :
 - quote-part de l'amortissement annuel des investissements généraux
 - quote-part des coûts d'entretien, maintenance et petites réparations généraux
 - quote-part d'assurance (quote-part d'assurance sur les biens réparties au prorata du coût résiduel des investissements au 31.12 de l'année n-1)

2. Charges spécifiques à la zone :

- amortissement annuel de l'investissement (aménagement spécifique, matériel, forfait)
- coût d'entretien, maintenance et petites réparations

3. Charges variables :

- eau potable
- électricité (consommation estimée à partir des sous-compteurs + quote-part de l'abonnement général au prorata des différents sous-compteurs)

- Répartition :

- répartition au prorata de l'utilisation de chaque utilisateur (règle à établir d'un commun accord, et par défaut égale à la surface de stockage utilisée)

- Estimation :

1. Charges fixes générales :

- Coût des investissements: 32 400 € HT avec un amortissement sur 50 ans, soit 648 € HT / an
 - Provisions pour entretien / maintenance et petites réparations : 324 € HT / an
 - Assurance : 324 € HT/an
- => Charges fixes = 1 296 € HT / an, pour un bâtiment de 216 m², soit 6 € HT / m² / an

Répartition par zone selon leur surface (Cf. Annexe 1 page 15) :

- Zone 1. Stockage / lavage / conditionnement : 52 +18 m² = 70 m² => 420 € HT / an
 - Zone 2. Tracteurs / outils tractés : 40 + 70 = 110 m² => 660 € HT / an
 - Zone 3. Atelier / stock petit outillage = 24 m² => 144 € HT / an
 - Zone 4. Stockage individualisable = 12m² => 72 € HT / an
- (Total : 216 m²)

2. Charges spécifiques à la zone :

- Zone 1: investissement (chambres froides, station de lavage)² 15 000 € HT, amortissement sur 15 ans, soit 1000 € HT / an
- Entretien, maintenance, petites réparations : 500 € HT / an

3. Charges variables :

Consommations

- eau : 200 € HT / an
- électricité : 2 000 € HT / an

2 Non aménagée à ce jour (pas de chambre froide ni de station de lavage)

Au total :

Coût de 4 120 € HT / an. Pour 52 m² de stockage soit environ 80 € HT / an / m² de stockage.
Pour une exploitation d'un ha : estimation de 825 € HT / an

3. Utilisation du bâtiment et du matériel – zone 2 : tracteurs & matériel tracté

- Coûts pris en compte :

1. Charges fixes générales :

Idem § 2A

2. Charges spécifiques à la zone :

- amortissement annuel de l'investissement (matériel)
- coût d'entretien, maintenance et petites réparations
- coût des assurances tracteurs
- coût du carburant

3. Charges variables :

- coût du carburant

- Répartition :

- répartition au prorata de l'utilisation des tracteurs (par heure)

- Estimation :

1. Charges fixes générales :

Idem § 2A pour le calcul

2. Tracteurs / outils tractés : 40 + 70 = 110 m² => 660 € HT / an

2. Charges spécifiques aux tracteurs & matériel tracté

- valeur résiduelle du matériel au 31/12/2023 : 16 646 € HT. Amortissement sur 5 ans ou 10 ans selon les outils. Coût annuel d'amortissement = 2 710 € HT.
- assurances tracteurs : 670 € HT / an
- entretien, maintenance et petites réparations : 800 € HT / an
- carburant :

3. Charges variables :

- carburant : 1 500 € HT / an, pour 150 h d'utilisation

Au total :

Coût de 6 340 € HT / an, pour 150h d'utilisation soit environ 42 € HT / heure.

4. Utilisation du bâtiment et du matériel – zone 3 : atelier et petit matériel

- Coûts pris en compte :

1. Charges fixes générales :

Idem § 2A

2. Charges spécifiques à la zone :

- amortissement annuel de l'investissement (aménagement spécifique, matériel)
- coût d'entretien, maintenance et petites réparations

3. Charges variables :

- électricité (consommation estimée à partir des sous-compteurs + quote-part de l'abonnement général au prorata des différents sous-compteurs)

- Répartition :

- répartition au prorata de l'utilisation de chaque utilisateur (règle à établir d'un commun accord, et par défaut au prorata du nombre d'utilisateurs)

- Estimation :

1. Charges fixes générales :

Cf. § 2A pour le calcul

3, Atelier / stock petit outillage = 24 m² => 144 € HT / an

2. Charges spécifiques à la zone :

- Zone 3 : investissement petit matériel / aménagement : 2000 € HT, amortissement sur 10 ans, soit 200 € HT / an

- Entretien, maintenance, petites réparations : 100 € HT / an

3. Charges variables :

Consommations

- électricité : 200 € HT / an

Au total :

Coût de 500 € HT / an. Pour 5 utilisateurs, cela représente 100 € HT / an

5. Utilisation du bâtiment et du matériel – zone 4 : stockage individualisable

Cette zone est réservée à l'accueil de maraîchers et maraîchères en phase d'intégration, pour un coût forfaitaire de 1 000 € HT / an, auquel s'ajoute la quote-part de consommation d'électricité.

Signature

Fait à Lescure d'Albigeois, le.....

Date de démarrage du contrat : le

Pour le prestataire,

Pour le bénéficiaire,

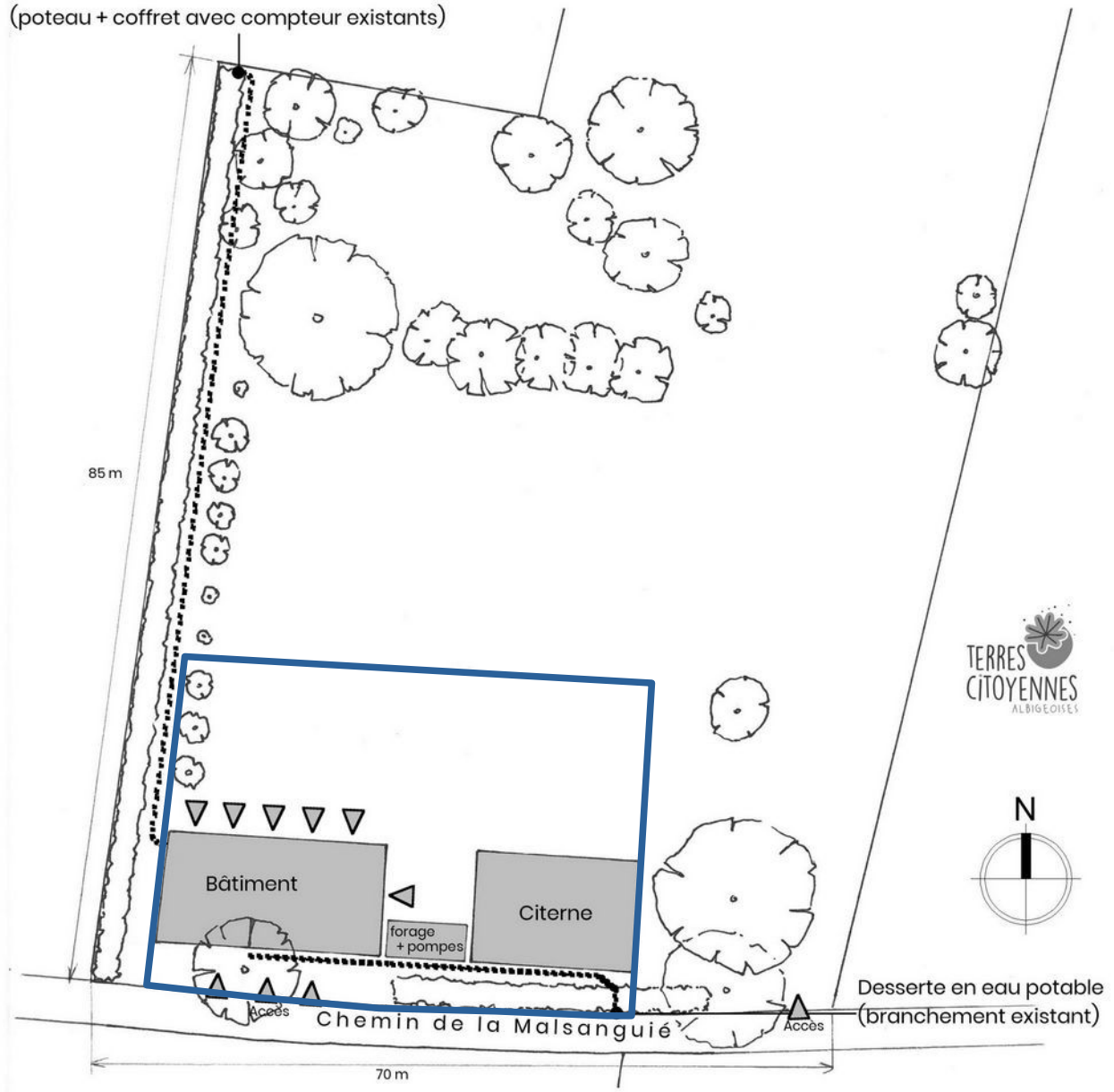
ANNEXE 1 – PLAN D'AMÉNAGEMENT

1. Plan de situation de la parcelle mutualisée

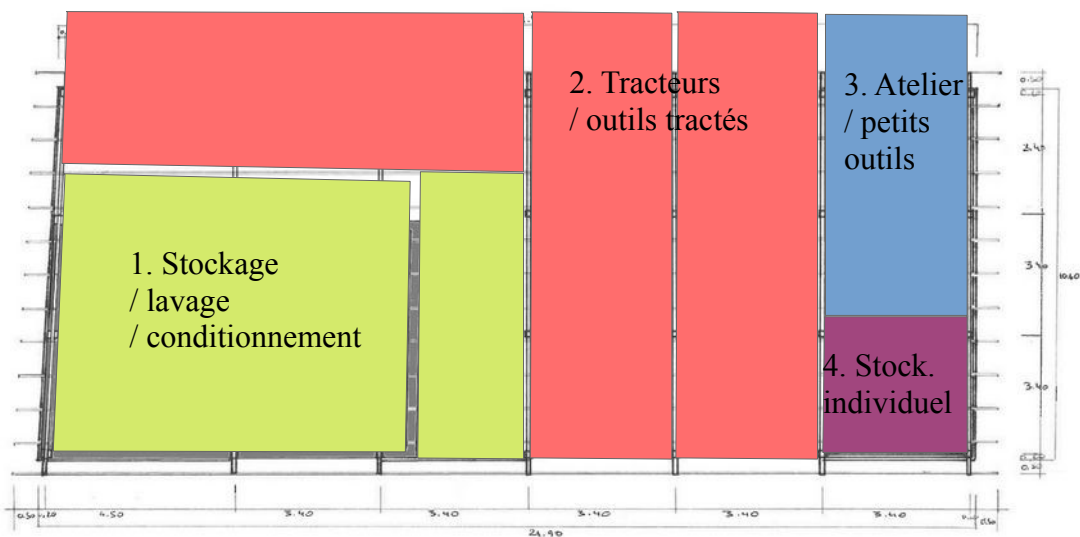
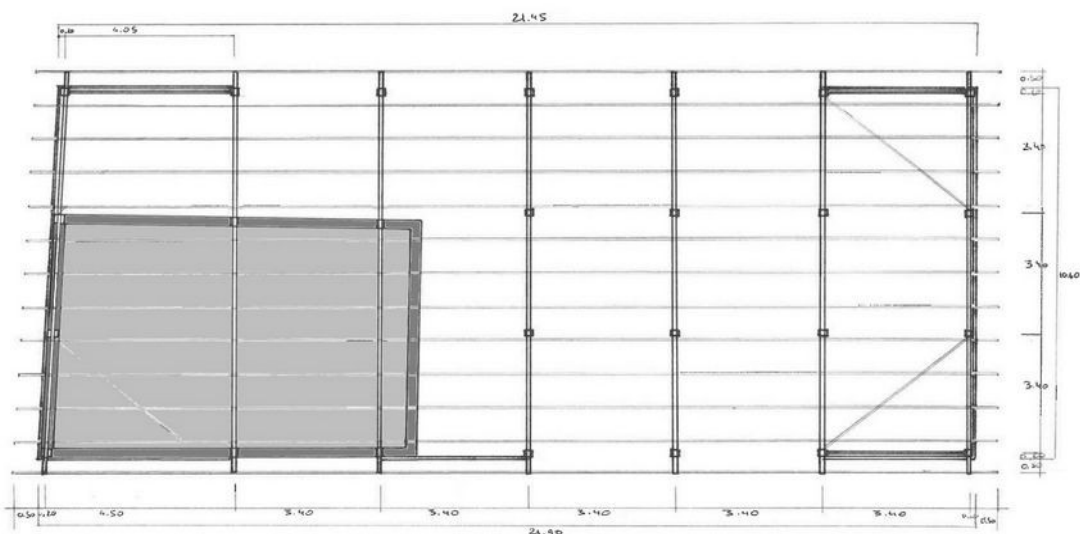


2. Plan de la parcelle mutualisée

Desserte en électricité
(poteau + coffret avec compteur existants)



3. Plan du bâtiment mutualisé (projection d'aménagement)



Surfaces :

Zone 1. Stockage / lavage / conditionnement : $52 + 18 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2$

Zone 2. Tracteurs / outils tractés : $40 + 70 = 110 \text{ m}^2$

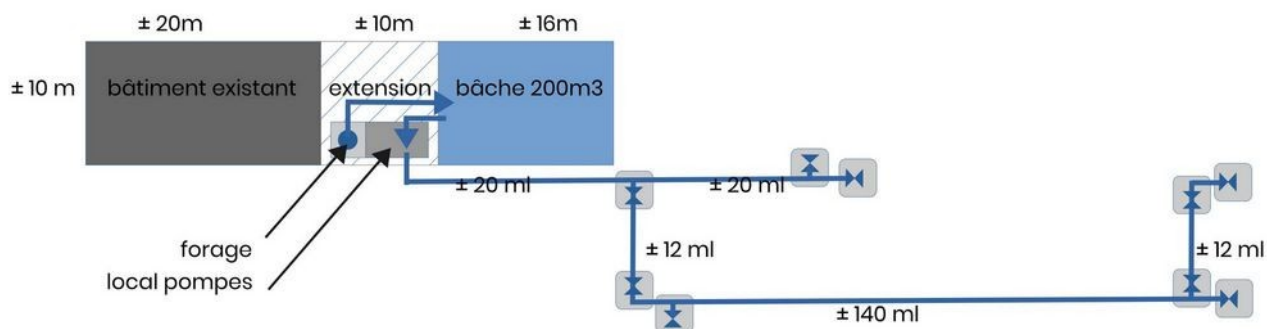
Zone 3. Atelier / stock petit outillage = 24 m^2

Zone 4. Stockage individualisable = 12 m^2

Total : 216 m^2

ANNEXE 2 – INSTALLATIONS D'IRRIGATION

Terres Citoyennes Albigeoises Schéma d'irrigation – 10 décembre 2023



Réseau :

- Diamètre 75mm
- Longueur = $\pm 200\text{ ml}$
- 3 coudes, 4 tés
- 9 vannes
- 9 regards

ANNEXE 3 – MATÉRIEL AGRICOLE

Tracteur CASE 4240XL – année 1993 – env. 6000H

Tracteur DAVID BROWN 1200 – année 1972 + Chargeur MAILLEUX

Remorque benne MASSEY FERGUSON 6T

Remorque benne MAITRE 6T

Rotalabour HOWARD 2.50m avec rouleau cage

Semoir à céréales NODET 2.50m à disques

Semoir à Maïs GASPARDO 5 rangs

Broyeur

Gyrobroyeur SUIRE

Covercrop HEAN DE BRU 28 Disques

Charrue trisoc KVERNELAND

Ameublisseur ASKEL 9 dents

Vibroculteur 2.50m

Vibroculteur 2.90m

Cultipacker 2.50m

Distributeur engrais VICON 1000L

Pulvérisateur TECNOMA 400I – Rampes 9m

Presse petites bottes CASE F200

Vis à grains sur chariot 10m ϕ 100mm



Tracteur CASE 4240XL – année 1993 – env. 6000H



Tracteur DAVID BROWN 1200 – année 1972 + Chargeur MAILLEUX



Remorque benne MASSEY FERGUSON 6T



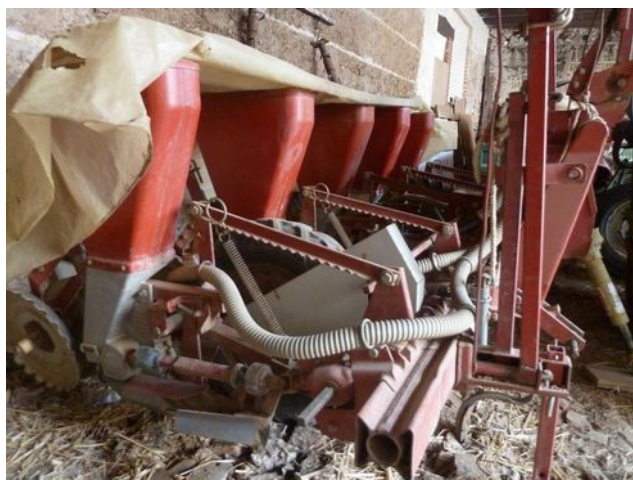
Remorque benne MAITRE 6T



Rotalabour HOWARD 2.50m avec rouleau cage



Semoir à céréales NODET 2.50m à disques



Semoir à Maïs GASPARDO 5 rangs



Broyeur à axe horizontal



Gyrobroyeur SUIRE



Covercrop HEAN DE BRU 28 Disques



Charrue trisoc KVERNELAND



Ameublisseur ASKEL 9 dents



Vibroculteur 2.50m
Vibroculteur 2.90m



Vibroculteur 2.50m
Vibroculteur 2.90m



Cultipacker 2.50m



Presse petites bottes CASE F200



Vis à grains sur chariot 10m ϕ 100mm



Distributeur engrais VICON 1000L



Pulvérisateur TECNOMA 400I – Rampes 9m