



DEPARTEMENT DES LANDES

Nombre de Conseillers en exercice : 23

(- 1 démission : Laurine COUFFIGNAL) : 22

COMMUNE DE TARTAS

Nombre de présents : 16

ARRONDISSEMENT DE DAX

Nombre de votants : 20

Date de convocation : 27/11/2019

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 3 décembre 2019**

--- oOo ---

L'an deux mille dix-neuf, le trois décembre, le Conseil Municipal de la Commune de TARTAS, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M. BROQUÈRES Jean-François, Maire.

**Etaient présents :** MM. BROQUÈRES (a procuration pour Mme CELIMON), LAMOTHE (a procuration pour M. DUPLA), DUBOS (a procuration pour Mme DEGOS), Mme COURROS, M. MARSAN (a procuration pour M. GOSSELIN), Mme BRUGAT, M. LAFOURCADE, Mme DUBOIS-MAURY, GAILLARDET, Mme CHAPUIS, MM. DUBUN, BRUEY, Mmes GARRIDO, THIEBLIN, DAUGREILH, M. DUCASSE.

**Etaient excusés :** Mme DEGOS (a donné procuration à M. DUBOS), MM. GOSSELIN (a donné procuration à M. MARSAN), DUPLA (a donné procuration à M. LAMOTHE), Mme CELIMON (a donné procuration à M. BROQUÈRES).

**Etaient absents non excusés :** Mme DARGELOSSE, M. TAUZIA.

Un scrutin a eu lieu, M. DUCASSE a été élu(e) pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Séance E**

**Délibération n°5**

**DELIBERATION**

**Rapporteur : M. le Maire**

**Objet : Ville de TARTAS – Foyer des Jeunes – Bail « OUS PINS »**

M. le Maire présente le projet :

L'étude notariale de Maître PEYREBLANQUES vient de transmettre par un récent envoi de courant octobre, le projet de Bail à intervenir entre la Ville de TARTAS et le FJEP, pour une durée de 9 ans.

Il est proposé à notre assemblée :

De donner un avis

D'autoriser M. le Maire à intervenir à la signature de ce bail, en l'étude de Maître PEYREBLANQUES à TARTAS.

M. MARSAN s'interroge sur une durée plus longue. Après échanges, le conseil suit le projet du notaire, soit 9 années.

**Après en avoir délibéré**

**Oui l'exposé du rapporteur**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

.../...

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département. La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Landes.

Envoyé en préfecture le 05/12/2019

Reçu en préfecture le 05/12/2019

ID : 040-214003139-20191203-2019\_E5-DE



**A l'unanimité**

**DONNE** un avis favorable.

**AUTORISE** M. le Maire à intervenir à la signature de ce bail, en l'étude de Maître PEYREBLANQUES à TARTAS.

Délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.



Le Maire,

Jean-François BROQUÈRES

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département. La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Landes.



**NATURE** : Bail rural de neuf ans  
**DATE** :

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**  
**Le**

Maître Sandra RAGUE-ESTAUN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "André PEYRESBLANQUES et Sandra RAGUE-ESTAUN, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à TARTAS (Landes), 358, chemin de Jacques, soussignée,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL RURAL.

**BAILLEUR**

La COMMUNE DE TARTAS, département de Landes, TARTAS (Landes) Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 214003139.

**LE BAILLEUR**

**PRENEUR**

L'association dénommée LE FOYER DES JEUNES ET D'EDUCATION POPULAIRE DE TARTAS ayant son siège social à TARTAS (Landes) Bâtiments Administratif - rue d'Orope; ladite association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901, aux termes de ses statuts en date du 1er décembre 1965, déclarée à la Préfecture de DAX (Landes), le 27 décembre 1965, et publiée au Journal Officiel le 9 janvier 1966.



Lesdits statuts modifiés en ce qui concerne le changement de bureau le 13 mai 1997 ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration délivré par la Sous-Préfecture de DAX le même jour.

Ci-après dénommée : LE PRENEUR

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

La COMMUNE DE TARTAS est ici représentée par Monsieur Jean-François BROQUERES, Maire de la Commune de TARTAS (Landes), en vertu d'une délibération en date du , dont une copie demeurera ci-annexée.

Le représentant ci-dessus nommé déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Une copie du procès-verbal de la délibération précitée demeurera ci-annexée..

L'association dénommée LE FOYER DES JEUNES ET D'EDUCATION POPULAIRE DE TARTAS est ici représentée par

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les biens à usage agricole ci-après désignés. Ce bail obéit tant aux règles impératives du statut du fermage figurant aux articles L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime qu'aux conditions particulières ci-après convenues entre les parties, dans les limites de ce que la loi permet.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre au contrat type départemental applicable en raison de la situation géographique des biens loués.

Les parties sont averties par le notaire soussigné qu'en cas de modification du statut du fermage, elles peuvent être tenues de se conformer à de nouvelles dispositions d'ordre public, immédiatement applicables aux baux en cours, et éventuellement contradictoires avec les termes de ce bail.

### **CONTROLE DES STRUCTURES**

Le PRENEUR déclare que l'opération objet des présentes entre dans les cas d'exonération prévus par les dispositions du Code rural. En outre, il déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes justifications qui pourraient lui être demandées à cet égard.



### DESIGNATION

La propriété agricole située sur la commune de **CARCEN PONSON** (Landes) Ous Pins, comprenant bâtiments d'habitation et d'exploitation, ainsi que diverses parcelles de terrain de différentes natures.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AA	130	LAOUGA		73	16
D	22	MARQUIN		53	25
D	169	OUS PINS		77	10
D	170	OUS PINS	1	28	20
D	172	OUS PINS		72	80
D	173	OUS PINS		05	75
D	174	OUS PINS		40	60
D	175	OUS PINS		16	40
D	176	OUS PINS	1	07	40
D	177	OUS PINS		88	70
D	178	OUS PINS	2	99	70
D	179	OUS PINS		09	85
D	180	743 RTE DOUS PINS		29	60
D	181	743 RTE DOUS PINS		23	60
D	182	743 RTE DOUS PINS		26	00
D	183	OUS PINS		66	20
D	184	OUS PINS	4	03	40
D	187	OUS PINS		15	90
D	188	OUS PINS		29	50
D	191	OUS PINS	3	31	85
D	223	CAZAREILS		73	10
D	231	LAOUGA	1	44	20
D	390	OUS PINS	1	26	00
D	391	OUS PINS		18	00
D	392	OUS PINS	2	54	91
D	393	OUS PINS	3	49	87
D	394	OUS PINS	2	36	92
Contenance totale			31	01	96

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de contenance, toute discordance entre la superficie réelle et celle indiquée ci-dessus, excédât-elle un vingtième, fera la perte ou le profit du PRENEUR.

### ETAT DES LIEUX

En vue de permettre le moment venu, de déterminer les améliorations ou les dégradations apportées aux biens loués, LE BAILLEUR et LE PRENEUR conviennent d'établir, dans le mois des présentes un état des lieux loués. Celui-ci sera conformément aux dispositions du Code rural et la pêche maritime, établi contradictoirement et à frais communs.

A défaut, la partie la plus diligente pourra procéder seule à l'état des lieux et notifier à l'autre son constat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux mois pour faire ses observations



sur tout ou partie du projet ou pour en accepter le contenu. Passé ce délai, le silence sera réputé valoir acceptation et chacun sera lié par le document élaboré unilatéralement.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **Concernant les parcelles cadastrées section D numéros 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 391 et 392 :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TARTAS par suite de l'acquisition suivant acte reçu par Maître BERQUE, notaire à TARTAS (Landes), le 13 août 1971.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 22 septembre 1971, volume 2566, numéro 46.

#### **Concernant les parcelles cadastrées section D numéros 22, 187, 188, 191, 390, 393 et 394 :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TARTAS par suite de l'acquisition suivant acte reçu par Maître ESCAT, notaire à TARTAS (Landes), le 20 mai 1987.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 21 mai 1987, volume 6293, numéro 12.

#### **Concernant la parcelle cadastrée section D numéro 231 :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TARTAS par suite de l'acquisition suivant acte reçu par Maître DUMAS, notaire à RION DES LANDES (Landes), le 23 juin 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 8 août 1994, volume 1994 P, numéro 4751.

#### **Concernant la parcelle cadastrée section D numéro 223 :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TARTAS par suite de l'acquisition suivant acte reçu par Maître PEYRESBLANQUES, notaire à TARTAS (Landes), le 29 juillet 1999.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 6 août 1999, volume 1999 P, numéro 5438.

#### **Concernant la parcelle cadastrée section AA numéro 130 :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TARTAS par suite de l'acquisition suivant acte reçu par Maître PEYRESBLANQUES, notaire à TARTAS (Landes), le 29 juin 1999.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MONT DE MARSAN le 19 août 1999, volume 1999 P, numéro 5728.

### **FERMAGE**

Le montant total du fermage s'établit à la somme de UN EURO ( 1,00 € ) tant pour la partie bâtie que la partie non bâtie. **MODALITES DE PAIEMENT DU FERMAGE**



Le fermage est stipulé payable d'avance, le 1er janvier, de chaque année au domicile du BAILLEUR ou en tout autre lieu qu'il lui plaira de désigner au PRENEUR.

#### **ACTUALISATION DU FERMAGE**

Le fermage sera actualisé chaque année à sa date anniversaire compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

La fraction correspondant aux locaux d'habitation variera en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base est celui du trimestre soit .

Le retard dans la publication d'un indice n'autorisera pas le PRENEUR à retarder le paiement du fermage. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

#### **REVISION**

Le fermage fixé d'un commun accord par les parties n'est susceptible d'être révisé qu'à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, si en application de l'article L. 411-12 du Code rural et de la pêche maritime, le BAILLEUR accepte ou est contraint de réaliser des investissements importants, le loyer pourra être augmenté d'une rente calculée conformément aux articles R. 411-8 et R. 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

#### **GARANTIE**

En garantie du paiement du fermage, le BAILLEUR dispose d'un privilège sur les fruits de la récolte de l'année ainsi que sur le prix de tout ce qui garnit les biens loués ou sert à leur mise en valeur.

#### **DUREE DU BAIL**

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1er janvier 2019 pour venir à expiration le 31 décembre 2027.

#### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Une fois arrivé à son terme, le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans. À défaut de convention contraire, les conditions du nouveau contrat sont identiques à celles de la location initiale. En cas de mésentente entre les parties, les droits et obligations de chacun seront fixés par le Tribunal paritaire de baux ruraux.

Si le bail a été consenti à des conjoints ou partenaires co-preneurs, le départ de l'un d'eux en cours de bail n'affectera pas le droit au renouvellement de celui qui aura poursuivi l'exploitation des biens loués.

#### **NON RENOUVELLEMENT DU FAIT DU PRENEUR**

S'il entend libérer les lieux à l'expiration du bail, le PRENEUR est tenu d'adresser congé au BAILLEUR au moins dix-huit mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.



### **NON RENOUELEMENT DU FAIT DU BAILLEUR**

Pour sa part, le BAILLEUR est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat lorsqu'il peut justifier de l'un des motifs prévus par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime, savoir notamment :

- Le non-respect par le PRENEUR des conditions d'exploitation et d'habitation ;
- L'infraction du PRENEUR par rapport à la réglementation des structures ;
- Le défaut de paiement des fermages ;
- Les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- La construction, par le BAILLEUR, pour son usage personnel ou celui de sa famille, d'une maison d'habitation ;
- L'agrandissement, dans la limite du seuil de l'article L 331-2, d'une autre exploitation également donnée à bail par lui mais sans toutefois compromettre l'équilibre de l'exploitation réduite ;
- Le fait que le PRENEUR ait atteint l'âge de la retraite.

Dans toutes ces hypothèses, le PRENEUR doit être informé de l'intention du BAILLEUR dix-huit mois au moins à l'avance par acte d'huissier de justice.

### **DROIT DE REPRISE EN FIN DE BAIL**

#### **REPRISE POUR EXPLOITER**

A l'expiration du contrat, le BAILLEUR a la possibilité de reprendre le fonds loué pour lui-même ou au profit de son conjoint ou de son partenaire ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. A la condition de ne pas porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble du fonds mis en valeur par le PRENEUR, la reprise peut être limitée à une partie seulement du bien loué.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 1° être en règle avec la législation relative au contrôle des structures ;
- 2° justifier qu'il possède la capacité professionnelle requise ;
- 3° s'engager à se consacrer à l'exploitation des biens repris pendant une durée minimum de neuf ans et à ce titre à participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance du domaine ;
- 4° posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou à défaut les moyens de les acquérir ;
- 5° occuper lui-même les bâtiments d'habitation loués ou un logement situé à proximité du fonds et qui en permette la mise en valeur directe ;
- 6° ne pas percevoir un avantage de vieillesse d'un montant annuel supérieur à 4160 fois le SMIC horaire ;
- 7° ne pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole. Dans le cas contraire, seule est autorisée la reprise en vue de la constitution d'une exploitation de subsistance.



### **FORMALITES**

Le BAILLEUR est tenu d'aviser le PRENEUR de son intention de reprendre le bien loué, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Cette notification doit être faite par exploit d'huissier et indiquer à peine de nullité les nom, prénoms, âge et profession du ou des bénéficiaires ainsi que la ou les habitations destinées à être occupées par le ou les intéressés après la reprise ; il doit, au surplus, reproduire l'alinéa 1 de l'article L. 411-54 du Code rural et de la pêche maritime qui autorise le PRENEUR à saisir le Tribunal paritaire de baux ruraux d'une action en contestation dans le délai de quatre mois à compter du jour où il est informé de l'exercice du droit de reprise. Le congé peut également mentionner un bénéficiaire subsidiaire destiné à reprendre le bien loué en cas d'empêchement du bénéficiaire principal.

### **REPRISE SEXENNALE**

Le BAILLEUR ne bénéficie pas de la faculté de reprise sexennale au profit de son conjoint ou son partenaire ou de l'un de ses descendants. Toutefois, le notaire soussigné informe le PRENEUR qu'il ne pourra pas s'opposer à l'introduction d'une telle clause lors d'un renouvellement du bail.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

#### **JOUISSANCE**

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre, ni supporter qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le PRENEUR y procédera dans les conditions prévues ci-après.

#### **SERVITUDE**

Le PRENEUR supportera toutes les servitudes grevant ou profitant au BIEN loué, sans recours contre le bailleur.

A cet égard, ce dernier déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude grevant ou profitant au BIEN loué.

#### **EMPIETEMENTS - USURPATIONS**

Le PRENEUR s'opposera à tous empiétements et usurpations, il avertira le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

#### **DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR ne pourra pas changer la destination des lieux loués. Toutefois, il pourra dans les conditions ci-après diversifier ses activités et pratiques culturelles.



#### **a) Diversification des activités**

Au cours du bail, le PRENEUR pourra étendre ses activités, sous réserve qu'elles demeurent agricoles au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime et que la mise en valeur des biens loués continue à être assurée de manière effective et régulière. Si les nouvelles activités nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le BAILLEUR en ait été informé, ou les ait autorisés.

#### **b) Talus, haies, pratiques culturales**

Afin d'améliorer les conditions d'exploitation, le PRENEUR peut, avec l'accord du BAILLEUR, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent ou morcellent le fonds loué. L'information du BAILLEUR est réalisée par l'envoi d'une lettre recommandée ou un exploit d'huissier. A défaut d'opposition du BAILLEUR notifiée au preneur dans les deux mois de la demande, l'opération est réputée agréée.

#### **Changement de mode de culture**

Pour améliorer ses conditions d'exploitation, le PRENEUR peut procéder, soit à la transformation de prairies en terres labourables, soit à l'opération inverse, ou encore à la mise en œuvre de moyens cultureux nouveaux.

Toutefois, pour ce faire, il doit obtenir l'accord préalable du BAILLEUR ou, à défaut, fournir à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.

Le BAILLEUR dispose alors d'un délai de quinze jours pour s'opposer au projet devant le tribunal paritaire des baux ruraux. L'absence d'action dans le délai précité emporte accord tacite à l'opération envisagée.

#### **Absence de droit à indemnité**

En aucun cas, les opérations envisagées ci-dessus ne sont susceptibles d'ouvrir un quelconque droit à indemnité au profit du PRENEUR.

#### **AFFICHAGE SUR LES MURS ET BATIMENTS**

Le PRENEUR s'interdit d'autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

#### **REPARATIONS LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN**

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, à la condition qu'elles ne soient occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni encore par la force majeure. La liste de ces réparations locatives figure dans un arrêté préfectoral ou résulte des usages locaux. Les parties déclarent vouloir se référer à ces sources pour en déterminer l'exacte teneur.



### **GROSSES REPARATIONS**

Les grosses réparations seront à la charge exclusive des propriétaires. Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

### **DESTRUCTION - RECONSTRUCTION**

En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR sera tenu, si le PRENEUR le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le BAILLEUR pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au PRENEUR une augmentation de fermage qui en cas de désaccord sera fixée par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le PRENEUR pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

### **MISE AUX NORMES DES BATIMENTS**

Le PRENEUR notifiera au BAILLEUR, conformément à l'article L.411-73-I-2 du Code rural et de la pêche maritime, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative. Le PRENEUR pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le BAILLEUR n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge. En cas de refus du BAILLEUR, le PRENEUR peut demander au Tribunal paritaire des baux ruraux l'autorisation d'effectuer les travaux.

### **TRAVAUX ET AMENAGEMENTS**

La réalisation par le PRENEUR de travaux présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation est, selon les cas, subordonnée soit à l'accord exprès ou tacite du BAILLEUR soit à l'autorisation du Tribunal paritaire. On distingue les hypothèses suivantes pour lesquelles un devis descriptif et estimatif des travaux devra en tout état de cause être adressé par le PRENEUR au BAILLEUR.

#### **1) Construction d'une maison d'habitation**

L'édification d'une maison d'habitation ne peut être entreprise qu'après obtention par le PRENEUR de l'accord écrit du BAILLEUR. La construction est exécutée aux frais du PRENEUR qui supporte seul les impôts et taxes qui en découlent.



## **2) Plantations et constructions de bâtiments destinés à l'élevage hors sol**

Le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour autoriser expressément l'opération, décider de la prendre à sa charge ou s'y opposer. Il est ici précisé que le refus est explicite ou résulte du silence conservé par le BAILLEUR pendant un délai de deux mois. Le PRENEUR peut passer outre ce refus en obtenant une autorisation du Tribunal paritaire des baux ruraux.

## **3) Travaux relatifs à l'amélioration de l'habitat et des bâtiments d'exploitation, à l'incorporation d'ouvrages au sol ou dont la durée d'amortissement ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail**

Dans ce cas, le BAILLEUR dispose d'un délai de deux mois pour autoriser expressément ou tacitement l'opération, prendre les aménagements à sa charge ou, en cas d'opposition au projet, saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux auquel il revient alors de trancher.

## **4) Autres travaux**

Pour les travaux qui ne figurent dans aucune des catégories ci-dessus mentionnées, le PRENEUR, en même temps qu'il adresse le devis descriptif et estimatif au BAILLEUR, doit notifier son projet au comité technique départemental. Si le BAILLEUR s'oppose expressément à la réalisation des aménagements ou conserve le silence pendant un délai de deux mois, il incombe au PRENEUR d'informer le comité technique départemental auquel il revient de favoriser toute solution amiable et d'émettre dans le délai de deux mois un avis motivé sur le bien-fondé du projet. Lorsque l'avis du comité technique est favorable, le BAILLEUR dispose à nouveau d'un délai de deux mois, soit pour s'incliner, soit pour saisir le tribunal paritaire de baux ruraux. Lorsque l'avis du comité technique est défavorable c'est au preneur qu'il appartient, soit de renoncer à l'opération, soit de solliciter l'arbitrage du Tribunal paritaire des baux ruraux.

Enfin, le comité technique peut proposer des modifications aux aménagements envisagés. En ce cas, l'avis est considéré favorable si, dans le délai d'un mois, le PRENEUR notifie au préfet et au BAILLEUR son acceptation des suggestions qui lui sont faites. À défaut, l'avis est réputé défavorable.

## **5) Travaux collectifs**

Si les aménagements s'inscrivent dans le cadre d'une opération collective de drainage ou d'irrigation, le PRENEUR est tenu de joindre au devis descriptif et estimatif, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. L'autorisation du BAILLEUR emporte mandat d'être représenté par le PRENEUR au sein de l'association syndicale ou financière qui a la maîtrise des travaux.

## **CONTROLE**

Dans l'hypothèse où est affecté le gros œuvre d'un bâtiment, le propriétaire est admis à exiger que les travaux soient exécutés sous la direction et le contrôle



d'un homme de l'art désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par l'autorité judiciaire.

#### **ASSURANCES**

L'assurance contre l'incendie des bâtiments est à la charge du BAILLEUR. Toutefois, le PRENEUR doit souscrire une assurance de responsabilité civile et assurer pendant tout le cours du bail et pour une somme suffisante :

- son mobilier, matériel de culture, plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;

- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;

- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

#### **RAMONAGE**

Le PRENEUR souscrira à ses frais un contrat pour l'entretien du système de chauffage, il devra en justifier au BAILLEUR ainsi que du ramonage annuel des cheminées et conduits de fumées.

#### **COURS - CHEMINS PRIVES**

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

#### **CULTURE DES TERRES**

Le PRENEUR exploitera les terres louées en temps et en saison convenables conformément aux bonnes pratiques agricoles.

#### **PRAIRIES**

Le PRENEUR maintiendra les prairies constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

#### **ARBRES - ÉLAGAGE**

Le PRENEUR ne pourra pas supprimer ou éêter les arbres se trouvant sur la propriété, il devra les entretenir et les élaguer régulièrement.

#### **PAILLES ET FOINS - FUMURES**

Toutes les pailles et tous les foins ainsi que les fumiers produits sur les biens loués devront respectivement soit être consommés sur place soit être employés exclusivement à la fumure de la ferme. Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragers exigeant des fumures) appartiendront au PRENEUR, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux. Le BAILLEUR aura la faculté de retenir tout ou partie de leur excédent sur estimation.



### **CAS FORTUITS**

Il est expressément convenu que le PRENEUR supportera tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires.

### **HABITATION - GARNISSEMENT.**

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail garnir les biens loués de meubles, objets mobiliers, cheptel, matériel de culture et instruments aratoires, en quantité et en valeur suffisante pour assurer une bonne exploitation et pour répondre du paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

### **Etat des Risques et Pollutions**

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels, miniers et technologiques**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé.

#### **Radon**

- LE BIEN n'est PAS situé dans une commune à potentiel radon significatif classée en Zone 3.

#### **Information relative à la pollution des sols**

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 14 janvier 2019, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

### **CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.



Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

#### **DROITS A PAIEMENT DE BASE**

Le BAILLEUR déclare ne pas être un agriculteur actif et détenir de ticket d'entrée au titre du régime des droits à paiement de base.

Consécutivement, aucun droits à paiement de base associés aux terres objet du présent bail ne sont cédés au PRENEUR.

#### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE**

LE BAILLEUR déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur LE BIEN, ce que reconnaît LE PRENEUR.

#### **TAXES ET IMPOTS DIVERS**

##### **TAXES FONCIERES**

Les impôts fonciers demeurent à la charge du BAILLEUR. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ainsi que les frais d'établissement de rôle seront supportés par le PRENEUR à concurrence de ZERO EURO ( 0,00 € ) La somme due à ce titre s'ajoutera au fermage et sera payée selon la même périodicité.

##### **CALAMITES AGRICOLES**

Si par suite de calamités agricoles le BAILLEUR obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, le dégrèvement a vocation à bénéficier au PRENEUR. Selon que le loyer relatif à l'année culturale en cause a ou non été acquitté au moment où intervient la mesure, le PRENEUR est fondé soit à exiger la restitution de tout ou partie de la somme par lui versée, soit à la précompter sur le montant du fermage suivant.

##### **TAXE DUE A LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Le PRENEUR est tenu de rembourser au BAILLEUR la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

##### **CESSION, SOUS-LOCATION, MISE A DISPOSITION**

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (C. rur., art. L. 411-35).

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement de deux mois à deux ans et une amende de 30 000 € ou l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition .



### **AMELIORATIONS**

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué par le PRENEUR, à condition qu'elles soient de nature à lui permettre de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées au conjoint ou au partenaire ou au descendant qui en contrepartie est subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR.

### **CESSATION DE PARTICIPATION A L'EXPLOITATION D'UN DES COPRENEURS**

En cas de cessation de participation de l'un des copreneurs, à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose d'un délai de trois mois à compter de cette cessation pour demander par la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom.

Cette demande devra mentionner expressément les motifs allégués ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur et contenir la reproduction intégrale des dispositions du troisième alinéa de l'article L.411-5 du Code Rural et de la pêche maritime.

### **APPORT A UNE SOCIETE**

Avec l'agrément exprès du BAILLEUR, le PRENEUR peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Les améliorations ouvrant droit à une indemnité de sortie, peuvent être cédées à la société qui en contrepartie est subrogée dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR.

Si le conjoint ou le partenaire du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession est requis à peine de nullité.

### **MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE AU PROFIT D'UNE SOCIETE**

En cas d'adhésion à une société à objet principalement agricole, le PRENEUR peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement. En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC ou une EARL, tous les associés doivent participer sur les lieux à l'activité agricole de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance de l'exploitation.

### **MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION**

Préalablement à sa réalisation, l'opération doit être portée à la connaissance du BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque le transfert de jouissance profite à une personne morale autre qu'un GAEC, l'avis adressé au BAILLEUR doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, la forme, la durée et l'objet de la société ainsi que les biens mis à sa disposition. Le PRENEUR a, au surplus, l'obligation, dans les



deux mois, d'informer le BAILLEUR, dans les mêmes formes, de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés.

Les associés ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le PRENEUR de l'exécution du bail.

#### **AMELIORATIONS**

Dans l'hypothèse où elles sont de nature à permettre à leur auteur de prétendre à être dédommagé en fin de contrat, les améliorations antérieurement apportées au fonds peuvent être cédées à titre onéreux à la société bénéficiaire de la mise à disposition ; en contrepartie, la personne morale devient titulaire des droits à indemnités de l'action du PRENEUR.

#### **SOUS-LOCATION DU BIEN LOUE A USAGE DE LOISIRS OU DE VACANCES**

Le PRENEUR peut aussi, avec l'assentiment du BAILLEUR, consentir pour un usage de vacances ou de loisirs des sous-locations, d'une durée maximum de trois mois consécutifs, à l'expiration desquels le bénéficiaire est dépourvu de tout droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux ; en cas d'opposition du propriétaire, l'opération peut être autorisée par le tribunal paritaire de baux ruraux qui dispose au surplus du pouvoir de déterminer la part du produit de la sous-location que le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR (C. rur., art. L. 411-35, al. 5).

#### **SOUS-LOCATION DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

Avec l'accord écrit du BAILLEUR, le PRENEUR peut sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Au moyen de la convention conclue entre eux, BAILLEUR et PRENEUR définissent la part du produit de l'opération qui reviendra à chacun, ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles seront financés et indemnisés d'éventuels travaux.

En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation

#### **HEBERGEMENT DES MEMBRES DE LA FAMILLE DU PRENEUR**

Le PRENEUR peut en outre héberger dans les locaux à usage d'habitation ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que les conjoints de ceux-ci ; toutefois, il est privé de la faculté d'exiger, à cette occasion, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

#### **ÉCHANGE DE JOUISSANCE**

En vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, le PRENEUR a la faculté de procéder, dans les limites permises, à des échanges ou des locations de parcelles. Le BAILLEUR est avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dispose d'un délai de deux mois pour s'y opposer devant le tribunal paritaire des baux ruraux. A défaut, il est réputé l'avoir agréée.



## **DECES DU PRENEUR**

### **CONTINUATION DU BAIL**

En cas de décès du PRENEUR, le bail a vocation à continuer au profit de son conjoint ou son partenaire, de ses ascendants et de ses descendants qui justifient participer à l'exploitation ou y avoir participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

### **RESILIATION DU BAIL**

A condition de le demander dans les six mois qui suivent le décès, les ayants droit du défunt ont la possibilité d'obtenir la résiliation du bail; la même faculté est offerte au BAILLEUR lorsque le PRENEUR ne laisse pas de conjoint ou de partenaire ou aucun ascendants ou de descendant participant ou ayant participé à la mise en valeur du fonds loué au cours des cinq années antérieures au décès.

Si le décès précède la fin de l'année culturale de plus de neuf mois, la résiliation prend effet, au choix du demandeur, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans la situation inverse, c'est à cette seconde date que le bail expire.

### **REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Dans le cadre d'un plan de cession, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du PRENEUR sortant, soit autoriser le BAILLEUR, son conjoint ou son partenaire ou l'un de ses descendants à reprendre le bien loué, en vue de l'exploiter, soit attribuer le bail à un autre preneur proposé par le BAILLEUR ou, à défaut, à tout autre repreneur ayant fait une offre régulière.

### **TRANSMISSION DU BIEN LOUE**

La transmission à titre gratuit du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du PRENEUR.

### **VENTE DU BIEN LOUE**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, le PRENEUR dispose d'un droit de préemption, à condition :

- d'avoir exercé pendant trois ans au moins la profession agricole ;
- d'exploiter par lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille le fonds mis en vente ;
- et de ne pas être propriétaire au jour où il fait connaître sa décision d'une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation (SMI).

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint ou de son partenaire participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur ou mineur



émancipé. Le bénéficiaire doit alors justifier avoir exercé la profession agricole trois ans durant ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le PRENEUR n'est autorisé à faire valoir son droit de préemption que pour autant que l'État, une collectivité locale ou un établissement public n'a pas fait usage d'un droit identique. A l'égard de la SAFER, le PRENEUR est prioritaire s'il justifie exploiter le bien aliéné depuis trois ans au moins.

### **MODALITES D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

#### **Notification**

Après avoir été informé par le BAILLEUR de son intention de vendre à l'amiable le bien loué, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Le candidat à l'acquisition peut joindre à ce document une déclaration par laquelle il s'engage à ne pas faire usage du droit de reprise pendant une durée déterminée.

#### **Exercice du droit**

Le PRENEUR dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il peut, à son choix, accepter purement et simplement la proposition qui lui est faite, saisir le Tribunal paritaire de baux ruraux en vue d'une fixation judiciaire du prix ou renoncer à l'acquisition. Le silence conservé par le PRENEUR durant deux mois vaut renonciation au droit de préemption.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique doit intervenir dans les deux mois qui suivent l'envoi par le PRENEUR de sa réponse au BAILLEUR. Passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après

#### **ADJUDICATION**

Si la vente prend la forme d'une adjudication volontaire ou forcée, le PRENEUR doit être convoqué à la mise aux enchères au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, soit par le notaire chargé d'instrumenter, soit par le greffier du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. A compter de la date de l'adjudication, le PRENEUR dispose d'un délai de vingt jours pour se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer à l'acquisition. La déclaration de substitution est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que lui. La déclaration de surenchère est dénoncée au PRENEUR dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le PRENEUR peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère (article L. 412-11 du Code rural et de la pêche maritime).



### **SANCTIONS**

En cas de non-respect de la procédure légale, le PRENEUR dispose d'un délai de six mois, à compter du jour où la date de la vente lui est connue, pour intenter devant le tribunal paritaire de baux ruraux une action en nullité de la cession et en dommages intérêts.

### **OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le PRENEUR, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire ou par un descendant le bien acquis pendant une période de neuf ans à compter du transfert de propriété.

La mise en valeur du fonds ne peut être confiée au conjoint ou au partenaire ou à un descendant que si l'intéressé justifie avoir exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Du conjoint ou du partenaire, il est au surplus exigé que soit démontrée sa participation à l'exploitation au moment de la transaction.

Il est requis de l'exploitant qu'il participe sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et qu'il occupe les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds acquis.

### **ÉCHANGE DU BIEN LOUÉ**

En cas d'échange, le PRENEUR est privé du droit de préemption. En contrepartie, en dehors des hypothèses où l'opération intervient entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre dans le cadre des articles L. 124-2 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le nouveau propriétaire n'est autorisé à exercer le droit de reprise qu'une fois écoulé un délai de neuf ans à compter de la date du transfert de propriété.

### **REMEMBREMENT RURAL**

En cas d'inclusion du fonds loué dans un périmètre de remembrement et d'attribution au BAILLEUR de biens autres que ceux initialement détenus, le preneur peut, soit exiger le report des effets de la location sur les immeubles reçus par le propriétaire en échange de ceux apportés, soit solliciter la résiliation totale ou partielle du bail.

### **RESILIATION DU BAIL**

#### **ACCORD DES PARTIES**

Les parties peuvent à tout moment résilier le bail d'un commun accord.

Toutefois, si le conjoint ou le partenaire du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, la transaction ne peut, à peine de nullité, être conclue qu'avec son agrément.

#### **PERTE DU BIEN LOUÉ**

Lorsque le bien loué est détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.



### **BATIMENTS**

Dans l'hypothèse où le sinistre affecte un ou plusieurs bâtiments dont la perte compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR est tenu, à la demande du PRENEUR, de procéder à la reconstruction à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances.

Si le coût de la reconstruction excède le capital destiné à réparer le préjudice subi, le BAILLEUR peut prendre en charge l'intégralité des dépenses et proposer au PRENEUR une augmentation du fermage, fixée amiablement ou à défaut par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Si le PRENEUR finance en partie les travaux de reconstruction, il acquiert un droit à indemnité en fin de bail.

En l'absence de reconstruction de l'immeuble détruit, le PRENEUR est autorisé à solliciter la résiliation du bail.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION DES BIENS LOUES**

Le BAILLEUR peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles situées dans une zone urbaine définie par le plan d'occupation des sols ou dont la destination est susceptible d'être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme.

En l'absence de document d'urbanisme et en dehors des zones urbaines du P.L.U. la résiliation est subordonnée à l'agrément préalable du préfet donné après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

### **FORMALITES**

La résiliation doit être notifiée au PRENEUR par acte extrajudiciaire contenant mention de l'engagement du BAILLEUR de changer ou de faire changer la destination des terrains dans un délai de trois ans à compter de la libération des lieux.

Le bail prend fin un an après réception du congé par le PRENEUR, lequel, dans l'hypothèse où l'opération est de nature à compromettre gravement l'équilibre de son exploitation, peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

### **INDEMNISATION DU PRENEUR**

Le PRENEUR est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il l'aurait été en cas d'expropriation. Il est autorisé à se maintenir en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle intervient le paiement des sommes qui lui sont dues.

### **FAUTE DU PRENEUR**

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, constituent des motifs de résiliation judiciaire du bail :

- Deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au BAILLEUR ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure.



- Les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

La même sanction est encourue en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

#### **ÂGE DU PRENEUR**

A condition de notifier sa décision au BAILLEUR, au moins douze mois à l'avance, le PRENEUR qui atteint l'âge à compter duquel peut être revendiqué le bénéfice d'un avantage de vieillesse agricole ou de la préretraite est autorisé annuellement à provoquer la résiliation anticipée du bail.

#### **DATE D'EFFET**

Selon la date d'envoi du congé, le contrat s'achève à la fin de l'année culturale au cours de laquelle est franchi l'âge requis ou à la fin de l'une des années culturales suivantes.

#### **SITUATION PERSONNELLE ET PROFESSIONNELLE DU PRENEUR**

La résiliation du bail peut être demandée par le PRENEUR dans les cas suivants :

- incapacité au travail grave et dont la durée est supérieure à deux ans du PRENEUR ;
- décès, ou incapacité grave et dont la durée est supérieure à deux ans, d'un ou de plusieurs membres de la famille du PRENEUR indispensables au travail de la ferme ;
- acquisition par le PRENEUR d'un fonds qu'il est tenu d'exploiter personnellement.
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L.331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Dans tous les cas si l'événement invoqué précède la fin de l'année culturale de plus de neuf mois, la résiliation prend effet, au choix du PRENEUR, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante ; dans la situation inverse, c'est obligatoirement à cette seconde date que s'achève le bail.

#### **FIN DE BAIL**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

#### **ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE**

Les parties conviennent qu'à l'expiration du bail il sera dressé, à frais communs, un état des lieux. Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le BAILLEUR a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le PRENEUR est titulaire d'une créance envers le BAILLEUR.



Déduction faite des subventions perçues par le PRENEUR et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le BAILLEUR varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

#### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :  
« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Le BAILLEUR devra acquitter la contribution annuelle sur les revenus locatifs au vu des articles 234 nonies et suivants du Code général des impôts si elle est due, ou toute autre taxe qui l'aurait remplacée.

#### **ENREGISTREMENT**

Le présent bail sera enregistré au droit fixe de 25 Euros, à la requête des parties pour satisfaire à l'article 739 du Code général des impôts.

#### **FRAIS**

Tous les frais occasionnés par le présent acte seront supportés par le PRENEUR.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet



de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.



**CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

**ANNEXES**

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.