

BAIL RURAL

Entre les soussignés :

La Commune de Condé-en-Normandie, représentée par Madame Valérie DESQUESNE, Maire, ci-après dénommée « le bailleur », d'une part, dûment habilitée par délibération en date du

Et Monsieur Sylvain OLIVIER demeurant actuellement Commune déléguée de Proussy 14110 CONDE EN NORMANDIE ci-après dénommés « le preneur », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur déclare donner à bail à Monsieur Sylvain OLIVIER les parcelles de terres ci-après désignées.

Article 1 : Désignation

En la commune de CONDE EN NORMANDIE, commune déléguée de Proussy

Département du Calvados

Une parcelle de terre cadastrée section ZI numéro 0024 pour une contenance de 5 760 m².

Article 2 : Consistance

Telle que ladite parcelle existe sans exception ni réserve.

Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle le vingtième devant faire le profit ou la perte des locataires.

Article 3 : Durée

Le présent bail est consenti pour une période de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le 1^{er} janvier 2022 pour finir à pareille époque de l'année 2031 sans qu'il soit nécessaire de pour l'un ou l'autre des parties de donner congé.

Article 4 : Etat des lieux

Conformément à l'article L 411-4 du Code Rural, un état des lieux sera établi contradictoirement, à frais commun, dans le mois précédent l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant la date de celle-ci, ou à défaut, à la demande de la partie la plus diligente.

Article 5 : Conditions de jouissance

La superficie totale des biens ci-dessus désignés étant inférieure au maximum de un hectare fixé par arrêté préfectoral en date du 7 juillet 1983, le présent bail est soumis au régime prévu par l'article L411-3 du Code Rural ; en conséquence, lui sont inapplicables les articles L411-4 à L411-8 al 1, L411-11 à L411-16 et L417-3 du Code Rural ; en outre, les preneurs ne bénéficieront ni du droit de préemption prévu à l'article L412-3 dudit code, ni du droit au renouvellement de leur bail.

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage non expressément exclues et aux charges et conditions suivantes que les preneurs s'obligent solidairement entre eux à exécuter et accomplir :

1° Jouissance.

Le preneur jouira des immeubles loués en bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts et des dégradations en application de l'article L 411-27 du Code Rural.

Le preneur devra assurer contre l'incendie à ses frais, pendant toute la durée du bail, à un organisme d'assurance solvable, son mobilier, son matériel, ses récoltes, son cheptel, ainsi que les risques locatifs et recours des voisins ainsi que tout risque découlant de sa responsabilité civile. Il justifiera au bailleur, à toute réquisition, des polices d'assurance et du paiement régulier des cotisations ou primes.

Le preneur veillera à ce qu'il ne soit fait, de la part du bétail, aucune atteinte aux arbres fruitiers y compris les pommiers à cidre, en état de production. Le bois des arbres fruitiers morts ou abattus par le vent appartiendra au fermier en dédommagement des débours occasionnés par la replantation. Il plantera les arbres fruitiers qui lui seront fournis en remplacement par le bailleur ainsi que les piquets et corsets. L'emplacement de plantation sera choisi en accord entre le bailleur et le preneur.

Le bailleur a le droit de faire abattre les arbres de haut jet mais cet abattage ne pourra avoir lieu qu'en période d'hiver ou à une autre période en accord avec le preneur et à charge pour le bailleur de réparer tout dommage qui aurait été occasionné aux clôtures, aux terres et à tous autres biens du fermier. L'enlèvement des arbres abattus devra être effectué dans les meilleurs délais et conditions.

Le preneur souffrira de toutes les servitudes passives dont est grevée ladite ferme et jouira des servitudes actives dont elle bénéficie.

Le bailleur se réserve le droit de visiter les lieux ou les faire visiter par ses préposés un mandataire. En ce qui concerne les locaux d'habitation, ce droit ne peut s'exercer qu'une fois l'an et sans limitation en cas de travaux, de changement de fermier, de mise en vente, ainsi qu'à l'occasion de contrats d'assurances ou d'instances devant les tribunaux paritaires des baux ruraux et toutes juridictions judiciaires ou administratives.

2° Empiètements - Usurpations.

En cas d'empiètements et d'usurpations effectués au détriment des biens loués, le preneur devra en avvertir le bailleur, en application de l'article L. 411-26 du Code rural.

3° Destination des lieux.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

a) Extension des activités :

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du Code rural et, d'autre part, que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière ; l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. En cas de sous-location autorisée, le preneur devra obtenir l'accord du bailleur dans les conditions prévues par l'article 6 ci-après.

b) Transformation des terres ; pratiques culturales :

Le preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code rural (qui prévoit l'accord du bailleur ou sa non-opposition), procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens cultureux, non prévus au bail. A défaut d'accord du bailleur, le preneur ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Gel des terres - Extensification - Boisement :

Dans l'hypothèse où le preneur souscrirait à un programme de gel de terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du bailleur. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du preneur et n'entraîneront de modification du fermage.

4° Epandage, fertilisation, amendement.

Le preneur effectuera ces activités conformément à la réglementation en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées.

5° Talus - Fossés - Haies – Clôtures - Ruisseaux.

Le preneur maintiendra et entretiendra les talus, fossés, haies et clôtures existant sur les biens loués. Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans avoir informé préalablement le bailleur dans les conditions prévues par l'article L. 411-28, alinéa 2, du Code rural.

Pour l'entretien des haies, le preneur veillera à ce que le débroussaillage chimique auquel il pourrait procéder ne cause aucun dommage aux arbres de haut jet, aux baliveaux de belle venue, aux haies d'épines ou aux plantations effectuées par le bailleur.

Le preneur coupera à son profit le bois excru sur les haies ayant neuf ans d'âge et se conformera aux règlements administratifs pour l'élagage. Il ménagera les baliveaux de belle venue qui lui seront désignés par le bailleur et devra prévenir celui-ci en temps utiles pour qu'il puisse exercer son choix.

Le preneur entretiendra les clôtures artificielles et fournira le travail nécessaire, le bailleur fournira pour cet entretien les matériaux.

Toutefois l'entretien des clôtures édifiées pour la protection des fossés sera entièrement à la charge du preneur. Il en est de même pour celles créées par le preneur ou ses prédécesseurs pour les commodités de l'exploitation

Le preneur curera les ruisseaux chaque fois que besoin s'en fera sentir et, à défaut d'adduction d'eau, les mares et abreuvoirs.

6° Pailles - Foins - Fumures.

Toutes les pailles et tous les foins et ainsi que les fumiers produits sur le domaine devront être respectivement soit consommés sur place, soit employés exclusivement à la fumure de la ferme.

Le preneur devra fumer et engraisser la totalité des terres louées en temps et saisons convenables ; il devra aussi éparpiller les taupinières et fourmilières, couper ou traiter les mauvaises herbes ; il devra maintenir un taux d'humus à un niveau compatible à une bonne production.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance 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 une partie de leur excédent sur estimation.

7° Cas fortuits.

Il est expressément convenu que le preneur sera chargé de tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires tels que grêle, foudre, gel, inondations et de tous les autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

8° Chasse.

Le bailleur conserve le droit de chasse. Le preneur aura le droit de chasser sur les biens loués, conformément à l'article L. 415-7 du Code rural, dans les conditions précisées aux articles R. 415-1, R. 415-3 et R. 415-5 dudit code.

9° Fin de bail - Obligation du preneur.

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état initial des parcelles, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux articles L.411-28, L. 411-29 et L. 411-73 du Code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations. Le preneur devra donc entretenir les biens et bâtiments en bon état de réparations locatives.

Article 6 : Résiliation

Conformément à l'article L 411-33 du Code Rural, le preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui-même ou l'un d'eux en cas de copreneurs, ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme, est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même ;
- en cas de refus d'exploiter opposé par l'administration obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures ;
- s'il a atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite
- si, après un aménagement foncier agricole et forestier sa jouissance des biens est diminuée, et qu'il ne souhaite pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange
- si, après exercice d'un droit de préemption urbain ou un droit de préemption sur les espaces naturels et sensibles, le preneur ne souhaite pas se maintenir dans les lieux
- si par suite d'une résiliation partielle par le bailleur pour changement de destination agricole, le preneur est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de l'exploitation.

De son côté le bailleur pourra conformément à l'article L 411-31 du code rural demander la résiliation du bail, sauf en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes :

- en cas de défaut de paiement à l'échéance de deux termes de loyer constaté dans les conditions prévues audit article
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation des biens loués, notamment s'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ou de manquement caractérisé à son obligation d'entretien.
- cession du bail ou sous-location prohibée ;
- apport du droit au bail par le preneur à une société sans accord préalable du bailleur, s'il en résulte un préjudice ;
- mise à disposition des biens loués par le preneur à une société sans information du bailleur, s'il en résulte un préjudice ;
- échange en jouissance de biens loués sans information ni accord du bailleur, s'il en résulte un préjudice
- mise à disposition de biens loués dans le cadre d'un assolement en commun sans information préalable du bailleur, s'il en résulte un préjudice

Le bailleur pourra également résilier le bail, en tout ou partie, si la vocation agricole des terres louées est modifiée en vocation urbaine, en application de l'article L 411-32 du Code Rural, sous réserve d'une notification par acte d'huissier un an avant la date effective de la résiliation et contre le paiement d'une indemnité.

Conformément à l'article L 411-30, si les biens loués sont détruits totalement par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit.

Article 7 : Transmission du bail

Toute cession ou sous-location du présent bail est interdite.

Sous réserve de respecter les prescriptions des articles L. 411-35, L.411-37, L.411-38, L. 411-39 du Code rural, les opérations suivantes sont toutefois possibles :

- la cession au profit du conjoint, du partenaire de PACS ou d'un descendant d'un du preneur ;
- l'association au bail de l'une de ces personnes en qualité de copreneur ;
- la mise à disposition du bien loué au profit d'une société dont le preneur est un associé exploitant ;
- la sous-location pour un usage de loisirs ;
- les échanges de jouissance ;

Conformément à l'article L. 411-34 du Code rural, en cas de décès du preneur, le bail continue indivisément au profit de son conjoint ou partenaire de PACS, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant effectivement participé au cours des 5 années antérieures au décès. Si aucune des personnes sus-visées ne remplit la condition d'exploitation, ce bail est transmis aux héritiers du preneur selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra alors s'opposer à cette transmission en résiliant le bail à charge pour lui d'en faire la demande dans les 6 mois du décès.

Article 8 : Prix

Le bail est consenti et accepté moyennant une somme annuelle de 80 euros (*les règles relatives à la fixation du prix par référence à l'arrêté préfectoral fixant les minima et maxima ne sont pas applicables*)

Le loyer sera payable ainsi que les preneurs s'y obligent solidairement entre eux le 1^{er} novembre (*date du terme*) de chaque année, le premier paiement devant être effectué dès demande du bailleur.

Le paiement du loyer s'effectuera par virement postal ou bancaire. Le bailleur s'engage après complet paiement à en donner quittance.

Le paiement de chaque terme sera déterminé selon compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par le Préfet du département du Calvados.

En cas de décès du preneur il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes échues et à échoir et l'exécution des conditions du présent bail.

Impôts et taxes :

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies aux articles L 415-3 et L 514-1 du code rural. Cette répartition se fait comme suit :

- 1/5 des taxes communales et intercommunales
- 1/2 de la taxe additionnelle Chambre d'Agriculture
- une participation aux frais de gestion de 8% du montant total de taxes remboursées.

Article 9 : Déclarations

A) Sur la nature des biens loués

Les preneurs reconnaissent expressément que les parcelles qui leur sont présentement louées ne peuvent en aucun cas être considérées comme constituant un corps de ferme ou une partie essentielle de leur exploitation agricole.

B) Contrôle des structures

Le preneur déclare avoir obtenu l'autorisation d'exploiter lesdites parcelles du Préfet de Normandie par lettre du 31 janvier 2013.

C) Surface totale exploitée par le preneur

En application de l'article L 331-6 du Code Rural le preneur déclare exploiter au total une surface de 127.80 ha.

D) Contraintes environnementales.

Le bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement d'aucune contrainte agri-environnementale.

E) Risques naturels et technologiques

Les parties déclarent que l'état des risques naturels fera l'objet d'une déclaration spécifique, jointe au présent contrat.

Article 10 : Devoir d'information

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi, conformément à l'article 1112 du code civil.

Elles déclarent également avoir respecté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, aux termes desquelles celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Il est ici rappelé qu'outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du même code.

Article 11 : Frais

Au vu du montant du loyer, aucun enregistrement n'est nécessaire.

Fait en 2 exemplaires originaux (*un pour chaque partie*)

Signature des parties précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Le bailleur

Valérie DESQUESNE
Maire de CONDE-EN-NORMANDIE

Le preneur

Sylvain OLIVIER