

BAIL RURAL AVEC CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 056-215601626-20231213-DB20231212-DE

PREAMBULE

ARTICLE L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

A défaut d'écrit (...) les baux conclus verbalement (...) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Ploemeur, représentée par Monsieur Ronan LOAS, Maire de la Ville de Ploemeur, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°XX du Conseil municipal en date du 13 décembre 2023, régulièrement transmise en préfecture du Morbihan le xx 2023, laquelle délibération demeurera ci-annexée.

agissant en qualité de : propriétaire

ci -après désignés « **Le Bailleur** »,

ET

- Monsieur BOURVIC Antoine né le 27 novembre 1991 à Quimperlé (29)
demeurant à 4 impasse du Rhun, 56270 Ploemeur

ci-après désignés « **Le Preneur** »,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Le Bailleur donne 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 CRPM) 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 Morbihan 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

Commune	Section cadastrale	Surface prairie	Surface totale	Nature
Ploemeur	AP330	11 145	11 145 m ²	Agricole
Ploemeur	AP387	38 900	44 980 m ²	Agricole
Ploemeur	AP388	3 600	40 785 m ²	Agricole

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

Soit une contenance totale de 9,6911 hectares avec toutes leurs dépendances. 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 CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le...1 janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2033 (L 411.5 du CRPM).

Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM 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.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier

ou Preneur un congé motivé,
(L 411-47 du CRPM)

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (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 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturelle est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut prendre effet soit à la fin de l'année culturelle en cours, soit à la fin de l'année culturelle suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturelle 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 CRPM.

- 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 demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du CRPM.

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 (L 323-14 du CRPM).

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 CRPM).

- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)

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 qui est fixé :

- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation :

A la somme annuelle de quatre cent cinquante (450 €) euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail : annuellement
/semestriellement / trimestriellement / mensuellement.

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 CRPM) 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 CRPM).

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 CRPM).

8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, 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 exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement du 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 CRPM, 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 CRPM.

8.6. Taxes et impôts

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués.

A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L 415-3 du CRPM).

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

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. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

8.9. 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 stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation occasionnés.

8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

8.11. Dispositions particulières et réserves

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2002 instaurant un périmètre de protection des captages d'eau potable, les parcelles faisant l'objet du présent bail sont situées dans des espaces mentionnés aux articles L. 211-3 du code de l'environnement. Par suite, il est mis en place les clauses suivantes visant au respect par le preneur de pratiques culturales mentionnées au troisième alinéa de l'article L411-27 du même rural.

A savoir, **le preneur s'engage à ne pas utiliser les produits phytopharmaceutiques** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 253-1 du même code, à l'exception des préparations naturelles peu préoccupantes, mentionnées au IV de l'article L253-7. Cette interdiction ne s'applique pas aux traitements et mesures nécessaires à la destruction et à la prévention de la propagation des organismes nuisibles réglementés au sens de l'article L. 251-3, ordonnés en application du II de l'article L. 201-4. Cette interdiction ne s'applique pas non plus aux traitements par des produits phytopharmaceutiques qui, sur la base des résultats de la surveillance réalisée en application de l'article L. 251-1, s'avèrent nécessaires pour lutter contre un danger sanitaire grave menaçant la pérennité du patrimoine biologique et ne pouvant être maîtrisé par un autre moyen. La mise en œuvre de telles dérogations ne pourra être réalisée qu'après une autorisation écrite expresse de la part du bailleur.

En cas de non respect dûment constaté de la clause mentionnée ci-dessus, **le bailleur procédera à la résiliation du bail** dans les conditions prévues à l'article 411-27 du code rural et de la pêche maritime et versera au bailleur les indemnités prévues au même code.

Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

Article 10 : 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 CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

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 CRPM).

Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

111.8 ha en qualité de locataire, 0 ha en qualité de propriétaire, 0 ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il est soumis au contrôle des structures

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

Fait à....., le.....

Le(s) Bailleur(s)
agissant en qualité de propriétaire

Le(s) Preneur(s)