

CONVENTION N° 3719

Vouneuil-sur-Vienne - La Vacherie - BOISSON Johnny - Bail rural

BAIL A FERME

DÉSIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, domiciliée 78 boulevard Blossac 86106 CHÂTELLERAULT CEDEX, représentée par Madame Maryse LAVRARD, vice-présidente déléguée, autorisée par arrêté de délégation de signature n° 2017/256 du 20 février 2017,

Agissant en qualité de propriétaire,

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** », d'une part,

ET

M. BOISSON Johnny, né à Poitiers le 17/03/1982, de nationalité française,
Demeurant Lieu-dit Les Savoies 86210 VOUNEUIL SUR VIENNE
Célibataire,

Ci-après dénommé « **LE PRENEUR** », d'autre part

ARTICLE 1 : OBJET

Le Bailleur donne au Preneur, qui l'accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (Article L411-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime (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 de la Vienne 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 DES LIEUX

Commune	Lieu-dit	Réf. cadastre terrain (section, n°)	Superficie	Nature
Vouneuil-sur-Vienne	La Vacherie	AX n°195	3 210 m ²	Terrain nu
Vouneuil-sur-Vienne	La Vacherie	AX n°345	931 m ²	Terrain nu

Il est convenu que LE BAILLEUR donne à ferme au PRENEUR qui accepte la propriété rurale désignée ci-dessus, **d'une contenance totale de 4 141 m².**

La propriété ne comporte pas de bâtiment d'exploitation, ni de maison d'habitation.

ARTICLE 3 : ÉTAT DES LIEUX

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

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en état moyen d'exploitation.

ARTICLE 4 : DURÉE DU BAIL

1°) Durée

Le présent bail est conclu pour **une durée de neuf années** entières et consécutives.
Il commence à courir le 1^{er} avril 2022 pour se terminer le 31 mars 2031.

2°) Droit au renouvellement

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.

Le droit au renouvellement du bail disparaît si le Bailleur justifie d'un motif légitime prévu par le CRPM (L411-53, L411-31, L411-57 et suivants) : défauts de paiement du Preneur, non-entretien des parcelles, cession ou sous-location du bien, non-respect des règles d'exploitation, etc. Il disparaît également quand le Bailleur décide d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général (article L415-11).

Dans tous les cas, 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 CRPM).

Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le Tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L411-54 du CRPM).

3°) Résiliation

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'article L411-33 du CRPM. 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.

Le bail peut être résilié à l'amiable.

Il peut aussi être résilié si le Bailleur justifie d'un motif légitime prévu par le CRPM (L411-53, L411-31, L411-57 et suivants) : défauts de paiement du Preneur, non-entretien des parcelles, cession ou sous-location du bien, non-respect des règles d'exploitation, etc.

Il peut aussi être résilié, à tout moment, lorsque les biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique (article L411-5 du CRPM).

Lorsque le Bailleur décide de vendre le fonds, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption. Ce droit ne s'applique pas si l'acquéreur est un organisme ayant un but d'intérêt public lorsque les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par cet organisme.

ARTICLE 5 : TRANSMISSION DU BAIL

1°) Cession – Sous-location

Toute cession de bail et sous-location des terres louées est interdite sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L411-35 du CRPM.

2°) 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 L411-37 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 (L323-14 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.

3°) 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 (L411-38 du CRPM).

4°) Décès du Preneur

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.

ARTICLE 6 : MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé à la somme de 65 euros/an, 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 au 31 mars de chaque année.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GÉNÉRALES

1°) Jouissance et exploitation

Le Bailleur est tenu de mettre à 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 biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneur et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code Civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (article L1766 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.

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 cultureux 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.

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.

4°) Assurances

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.

5°) Taxes et impôts

Le Preneur remboursera 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.

Toutes les taxes ou redevances dues en raison de l'activité exercée par le Preneur sont à sa charge, y compris les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

6°) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur a le droit personnel de chasser sur le bien loué sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

7°) 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.

ARTICLE 8 : SORTIE DE BAIL

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

ARTICLE 9 : CONTRÔLE DES STRUCTURES

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

226 ha 77 hectares en qualité de locataire,
38 ha 77 hectares en qualité de propriétaire,
263 ha 54 hectares 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 et l'autorisation a été accordée d'exploiter les terres louées.

Fait à Châtelleraut, le 23/08/2022

**Pour la Communauté d'Agglomération de
Grand Châtelleraut,
par délégation,
La vice-Présidente déléguée,
Maryse LAVRARD**

Monsieur Johnny BOISSON



A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name 'Monsieur Johnny BOISSON'.