

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : le 16 novembre 2023

Date d'affichage : le 16 novembre 2023

Nombre de conseillers : en exercice : 15

Présents : xx

Votants : xx

Dont pouvoir (s) : xx

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS LE VINGT-ET-UN NOVEMBRE A VINGT HEURE TRENTE, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil, en séance publique sous la présidence de Madame Laetitia SANCHEZ, Maire.

Etaient présents :

Absents excusés :

Pouvoirs de :

Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance:

**BAIL RURAL A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL – DUREE 9 ANS
ENTRE LA COMMUNE DE SAINT PIERRE DU VAUVRAY ET L'EARL RAULT**

Madame SANCHEZ propose aux membres du conseil municipal, le bail ci-dessous :

1°) La commune de Saint-Pierre du Vauvray, dont le siège est 29 Grande rue à Saint-Pierre du Vauvray. Identifiée au SIREN sous le numéro : 212 705 982 000 16

Dont la représentation est assurée par :

Madame Laetitia SANCHEZ, Maire de la commune de Saint-Pierre du Vauvray, spécialement habilitée à l'effet des présentes, par une délibération du conseil municipal en date du 16/11/2023

Dénommée sous le vocable "Le bailleur" d'une part,

2°) L'EARL Rault 4 rue du Clos Maurer 27400 SURVILLE

Dénommé sous le vocable "Le preneur" d'autre part.

Soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu des présentes.

Il est convenu ce qui suit :

OBJET

Le présent bail est établi en vertu de clauses environnementales au sens de l'article L411-27 du code rural.

DESIGNATION

Le bailleur donne par les présentes, à titre de bail à ferme, conformément aux articles L 411-1 et suivants du Code Rural au preneur à ce présent et qui accepte les biens cadastrés dont la désignation suit :

SECTION	NUMÉRO	LIEU-DIT	CONTENANCE
Commune de SAINT-PIERRE DU VAVRAY			
Contenance totale 2,01ha			

Les biens sus désignés sont destinés aux cultures biologiques. La parcelle concernée est entourée en blanc sur le plan :



DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commenceront à courir le 1^{er} décembre 2023 pour finir le 1^{er} décembre 2032.

DROITS A PAIEMENT UNIQUE

Le bailleur précise qu'il n'est titulaire d'aucun droit à paiement unique (DPU) au sens du règlement (CE) n° 1782/2003 du 29 septembre 2003 modifié sur les parcelles de terre objet du présent bail.

CONDITIONS GENERALES

Les conditions du présent bail sont celles du contrat type départemental de bail à ferme figurant au chapitre III de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 1980 publié au recueil des actes administratifs du département de l'Eure.

ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance. Conformément aux dispositions des articles L 411-4 du Code Rural, un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

CLAUSES ET CONDITIONS

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage, défini par les articles L 411-1 et suivants du Code rural et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours ;
- aux dispositions du Code civil ;
- aux usages locaux ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.
- aux clauses environnementales citées ci-dessous, issues de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, journal officiel du 28 juillet 2010 (article L 411-27 alinéa 3).

Bailleur et preneur s'obligent respectivement à les exécuter et à les accomplir :

1°) JOUISSANCE

Le preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) EMPIÈTEMENTS-USURPATION

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) DESTINATION DES LIEUX

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités sous réserve, d'un 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 devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice.

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.

4°) CULTURE DES TERRES, ENTRETIEN DES BIENS LOUES

Modalités de culture

Dans les périmètres visés, selon l'article L 411-27 du code rural, bailleur et preneur s'obligent respectivement à respecter les dispositions suivantes :

- mise en place d'une couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles
- la création, le maintien et les modalités d'entretien des haies, talus seront discutées et validées avec le bailleur avant mise en œuvre
- la conduite de cultures se fera suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (article R 411-9-11-1 du code rural, créé par le décret n°2007-326, 8 mars 2007 : JO du 10 mars)

Le bailleur s'assurera annuellement du passage de l'organisme certificateur, du respect par le preneur des pratiques culturales convenues, de ses obligations dans l'utilisation des parcelles et des méthodes de culture.

A cet effet, le preneur devra transmettre annuellement au bailleur le certificat de l'organisme attestant de la conduite des cultures sous cahier des charges agriculture biologique et mentionnant la parcelle concernée.

Entretien des chemins, haies, fossés, abords de parcelles

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité les chemins qui bordent les parcelles exploitées ainsi que le chemin commun permettant l'accès aux terres.

Le bailleur pourra intervenir sur l'entretien lourd du chemin commun.

L'entretien des abords de parcelle (fauche...) est à la charge du preneur. L'entretien à l'extérieur des clôtures est à la charge du bailleur.

Le preneur devra exploiter les biens loués en bon père de famille et ensemercer les terres en temps et saisons convenables, conformément aux usages locaux. Il entretiendra les haies vives qu'il pourra planter sur sa parcelle selon les usages locaux.

L'entretien des fossés, arbres et bosquets existants lors de la signature du bail est à la charge du bailleur.

5°) CAS FORTUIT

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage pour cause de grêle, sécheresse, gelées, coulure, inondation, incendie, foudre et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie des récoltes et dont le preneur demeurera expressément chargé.

6°) DROIT DE CHASSER

Conformément aux dispositions de l'article L 415-7 du Code rural, le preneur aura le droit personnel de chasser sur le fonds loué, sans pouvoir donner l'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille, d'exercer ce droit. S'il entend ne pas user de ce droit, il devra en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, conformément à l'article R 415-2 du Code rural. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions de prévues aux articles R 415-1 et suivants du Code rural.

DROIT AU RENOUELEMENT, REPRISE ET CONGE

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime.

La reprise pourra être totale.

Elle pourra également être partielle à condition, conformément à l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, de ne pas être de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur. Le preneur aura alors la faculté de notifier au bailleur, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Le bailleur pourra s'opposer au renouvellement du bail si le preneur ne respecte pas les clauses environnementales prescrites ci-dessus.

Si le bailleur n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvelle dans les conditions de prévues à l'article L 411- 46 du Code rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs exposés ci-dessous.

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord des parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail, conformément à l'article L 411-64 du Code rural, si le preneur atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant-dernier alinéa de l'article L 411-64 du Code rural, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

Le preneur devra, à la fin du bail, quelle que soit sa cause, restituer les lieux loués en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé, et sauf les modifications effectuées, soit après autorisation du bailleur, soit en application de l'article L 411-28 du Code rural. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux dispositions de l'article R 411-15 du Code rural pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur, et faire apparaître, s'il y a lieu les dégradations du bien loué. Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succède se régleront à défaut d'accord particulier conformément aux usages locaux en la matière.

TRANSMISSION DU BAIL

1) CESSION DU BAIL

Le bail est incessible sauf dans les cas et les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

2) ASSOCIATION AU BAIL

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

3) APPORT A UNE SOCIETE

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un GAEC est subordonné à l'agrément du bailleur conformément à l'article L 411-38 du Code rural ; de plus, pour leur être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

4) SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite.

Par ailleurs, le bailleur, ou à défaut le tribunal paritaire pourra, conformément à l'article L 411-35 alinéa 3 du Code rural, autoriser le preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois.

5) MISE A DISPOSITION

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural, si le preneur est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser préalablement le bailleur.

6) ECHANGE DE JOUISSANCE

Le preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal paritaire.

RESILIATION DU BAIL

1) A LA DEMANDE DU PRENEUR

Conformément à l'article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime, 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 à 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 de ses 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'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L. 411-33, 6^e alinéa, du code rural et de la pêche maritime, selon que la fin de l'année culturale sera ou non postérieure de neuf mois à l'événement causant la résiliation.

Le preneur pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L. 411-33, alinéas 7 et 8, du code rural et de la pêche maritime ;

2) A LA DEMANDE DU BAILLEUR

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

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions prévues par ledit article ;
- en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ; en application de l'article L. 411-27, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne pourra être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur ;
- en cas de non-respect par le preneur des clauses environnementales mentionnées au 3^e alinéa de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, et au paragraphe « Clauses et conditions » du présent bail ;

Le bailleur pourra également demander la résiliation du bail :

- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime ;
- en cas de contravention aux obligations dont le preneur est tenu en vertu des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- dans les cas prévus à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

Conformément à l'article L. 411-30, I, du code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Un bref état des lieux d'entrée des parcelles sera fait après la signature de ce document.

Le preneur pourra, dans les conditions prévues à l'article L 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit dans ce cas, à la sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé en début de bail.

De convention expresse, pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le preneur sur le fonds loué dans le respect des dispositions de l'article L 411-73 resteront la propriété de celui-ci quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.

Le preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du Code Rural.

INDEMNITÉS D'AMÉLIORATIONS

Elles seront réglées s'il en est selon les dispositions des articles L411-69 et suivants du Code rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé en début de bail.

DECES DU PRENEUR

Conformément à l'article L 411-34 du Code rural, en cas de décès d'un ou des preneurs, le bail continue indivisément au profit de son conjoint, de ses ascendants ou de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

IMPOTS

Répartition de l'impôt foncier, taxes, impôt et taxe « Chambre d'Agriculture » à hauteur de 45% pour le preneur.

FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur en monnaie de **150 euros** par hectare conformément à l'article L411-11 du Code rural.

Le preneur s'oblige à payer au bailleur en son domicile en un seul terme chaque année, le 1^{er} décembre et pour la première fois, le 1^{er} décembre 2023.

Le fermage du présent bail sera actualisé à chaque échéance annuelle selon les variations de l'indice des fermages national unique. La première application de l'indexation aura lieu le 30 octobre 2024 en prenant la variation entre l'indice en vigueur au 30 octobre 2023 et l'indice en vigueur au 30 octobre 2024.

CONTROLE DES STRUCTURES

Les soussignés reconnaissent que le présent bail est soumis au contrôle des structures tel que prévu aux articles L 331-1 et suivants du Code rural et déclarent s'être conformés à la réglementation en vigueur à ce jour.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :
« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles,

prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

CATASTROPHES NATURELLES

Le bailleur déclare que le bien objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles que glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, mais a déjà subi des inondations.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été à ce jour prescrit ou approuvé, pour la commune de situation du bien loué aux présentes.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI de la Boucle de Poses) a été approuvé le 23 décembre 2002, pour la commune de situation du bien loué aux présentes.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, est demeuré ci-joint, et annexé après mention, l'arrêté préfectoral n°D5B1-06 0148, pris le 09 février 2006, relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs des biens immobiliers situés sur la commune de Saint-Pierre du Vauvray.

ZONE DE SISMICITE

Le bailleur déclare que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

ABSENCE DE SINISTRE

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle et/ou technologique.

DECLARATIONS

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 739 du Code Général des Impôts, les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe de 25 Euros, pris en charge par le bailleur.

QUALITE

Le bailleur déclare être plein propriétaire des biens objet du présent bail.

FRAIS DIVERS

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail seront supportés par le bailleur.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile chez le bailleur à Saint-Pierre du Vauvray.

Le conseil municipal après avoir pris connaissance du présent Bail présenté par Madame SANCHEZ, décide avec **XX voix POUR, XX voix CONTRE et XX abstention** :

- D'approuver ce bail dans son intégralité,
- D'autoriser Madame la Maire à signer ce bail avec monsieur RAULT pour une durée de 9 ans.
- Dit que le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel égal à la valeur en monnaie de **150 Euros** par hectare conformément à l'article L411-11 du Code rural.
- Autorise Madame la Maire pour percevoir la redevance du dit « Le fermage » ce présent bail sera actualisé, à chaque échéance annuelle, selon les variations de l'indice des fermages national unique. La première application de l'indexation aura lieu le 30 octobre 2024 en prenant la variation entre l'indice en vigueur au 30 octobre 2023 et l'indice en vigueur au 30 octobre 2024.
- De prévoir les recettes au budget de l'exercice en cours,
- Dit que le bail débutera le 1^{er} décembre 2023. et finira le 1^{er} décembre 2032.

Pour extrait certifié conforme au registre. :

Laëtitia SANCHEZ,

Maire de Saint Pierre du Vauvray

Madame la Maire certifie que la présente délibération a été déposée en sous-préfecture des Andelys au titre du contrôle de la légalité et qu'elle a été notifiée aux intéressés.

- Certifie le caractère acte,
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis en préfecture le :