

## **CONSISTANCE**

Tel que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve et sans garantie de la contenance, la différence en plus ou en moins excédât elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR.

## **ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

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. Il constatera avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de celles-ci.

Passé ce délai, 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. Cette dernière disposera à compter de ce jour de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

## **DUREE**

Ce bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES (9 années) entières et consécutives.

Il prendra effet le 1 Avril 1998 et se terminera le 31 Mars 2007.

Toutefois au moment du renouvellement du bail, 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 ou au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront l'exploiter personnellement conformément à l'article L 411-59 du Code Rural. Au cas où cette faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au preneur deux ans avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé.

## **CLAUSES ET CONDITIONS**

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeures valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir:

### 1- Jouissance

Il jouira de l'immeuble loué en bon père de famille, en agriculteur soigneux et actif sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### 2-Empiètements-Usurpations

Il 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 et intérêts.

### 3-Destination des lieux

Il ne pourra changer la destination des biens loués qui est strictement à vocation agricole.

Le changement des cultures et des modes de culture ne pourra intervenir que dans les conditions exposées ci-après paragraphe 7.

### 4-Assurances

Le preneur devra pendant tout le cours de ce bail assurer pour une somme suffisante:

-Son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et plus généralement tous les biens lui appartenant, garnissant les immeubles loués.

-Le risque des voisins.

-Le recours des propriétaires.

-Ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes et cotisations à leur échéance et en justifiera le paiement au bailleur ou à un mandataire par représentation des quittances.

### 5-Culture des terres

Il labourera, ensèmera et cultivera les terres en temps et saison convenables, selon les meilleures méthodes modernes de cultures éprouvées.

Il ne sera tenu à aucun assolement complet, mais à condition dans ce cas de bien reconstituer son sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés en quantités suffisantes. Pour le cas où conformément au décret numéro 88-1049 du 18 Novembre 1988, le preneur procède au retrait de terres arables, il devra assurer l'entretien minimum des terres retirées dans les conditions précisées par cette réglementation, après avoir fait dresser un état des lieux, en cas de jachère nue, si, contrairement à ce qui est prévu ci dessus, il a été omis d'en établir un et il devra acquitter le fermage et ses accessoires comme antérieurement. Le preneur dans ce cas s'interdit de résilier le bail avant son terme en vue de bénéficier de l'indemnité de départ ou pour prendre sa retraite. Si le preneur procède à un retrait de terres pour une utilisation de celles-ci à des fins non agricoles ou pour des boisements, il devra préalablement demander l'accord du bailleur

### 6-Prairies

Il en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

Il les entretiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.

### 7-Transformation des terres- Retournement des Prairies

Le preneur pourra dans les conditions fixées par l'article L 411- 29 du Code Rural, procéder au retournement de parcelles en herbe ou inversement à la mise en herbe de parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également dans les mêmes conditions mettre en oeuvre des moyens culturels 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;

#### 8-Bois-Emondés

Il aura droit aux émondés qui au cours de sa jouissance auront atteint l'âge normal de coupe, il fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas d'usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

#### 9-Arbres Fruitiers

Il entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégera les troncs au moyen d'épines ou autrement, les taillera et éliminera les branches mortes.



#### 10-Talus-Fossés-Haies-Clotures

Il entretiendra les talus limitrophes des voisins en bon état contre l'incursion des bestiaux. Il en sera de même pour les clôtures. Les haies devront être taillées régulièrement.

Conformément à l'article L 411-28 du Code Rural modifié par la loi n° 95-101 du 2 Février 1995 sur l'environnement, la réunion par le "PRENEUR" de plusieurs parcelles attenantes, en faisant disparaître les haies, rigoles et arbres qui les morcellent, est soumise à l'accord du "BAILLEUR".

#### 11-Cas fortuits

Il est expressément convenu que le preneur sera chargé de tous les cas fortuits, ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, gelée, coulure, inondation, ravages de guerre ou de révolution et de tous autres cas fortuits prévus ou imprévus.

Le preneur sera en conséquence tenu d'assurer ses récoltes contre la grêle et de s'assurer contre toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

#### 12-Garnissement

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

#### 13-Fumiers

Tous les fumiers produits sur les biens loués devront être employés exclusivement à la fumure des biens loués. Toutefois le fumier produit la dernière année de jouissance après semailles et plantation des légumes fourragers exigeant une fumure 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 cet excédent suivant estimation.

#### 14-Pailles et foins

Ils devront également être consommés sur place comme les fumiers toutefois leur récolte de la dernière année de jouissance appartiendra au preneur déduction faite de leurs parties à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux, de même le bailleur aura la faculté de retenir tout ou partie de leur excédent sur estimation.



### 15-Chasse

a) Droit de Chasse: Le droit de chasse appartient au propriétaire pour lui même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation.

b)Droit de chasser: Le preneur aura lui même le droit de chasser sur les biens affermés. Ce droit lui est strictement personnel et il ne peut ni le donner, ni le céder.

## **CESSION-ASSOCIATION-SOUS LOCATION-MISE A DISPOSITION-ECHANGE DE JOUISSANCE**

### 1-Cession du bail

Toute cession de bail sera nulle en dehors des cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 alinéa 1 du Code Rural, pour celles consenties au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés, ainsi qu'au conjoint du preneur participant à l'exploitation.

### 2-Association au bail

Conformément à l'article L 411-35 alinéa 2 du Code Rural, sous réserve de l'agrément du bailleur ou de l'autorisation du Tribunal paritaire, le preneur pourra associer au bail en qualité de co-preneur un descendant majeur ou un conjoint participant à l'exploitation.

### 3-Sous location

Toute sous location est interdite.

### 4-Mise à 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 la disposition de celle ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser préalablement le bailleur.

### 5-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 location de parcelles détachées ou enclavées. Il devra au préalable notifier l'opération au bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire.

## **AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le preneur pourra dans les conditions prévues par l'article 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué il aura droit dans ce cas à sa 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.

Toutefois le preneur ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du

bailleur. Si l'autorisation est donnée le preneur pourra alors exécuter les travaux à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

### FERMAGE

Conformément aux dispositions des articles L. 411-11 et 411-12 du Code Rural résultant de la loi numéro 95-2 du 2 Janvier 1995 sur la fixation du prix des fermages le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel d'un montant de **CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS (5.291 Francs)**. 5355

Fixé d'un commun accord entre les parties.

Ce fermage sera actualisé tous les ans par référence à l'indice Départemental qui sera fixé par Monsieur le Préfet du Département de la Manche au premier octobre de chaque année.

Il sera payable en deux termes les 29 Mars et Septembre de chaque année, étant précisé que le terme de mars sera déterminé en fonction du fermage de l'année précédente et considéré comme acompte.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

### MAJORATION POUR INVESTISSEMENTS

Lorsque le bailleur aura effectué en accord avec le preneur des investissements dépassant le cadre de ses obligations légales le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèce égale à l'intérêt des sommes ainsi investies au taux pratiqué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole pour les prêts à moyen terme.

### IMPOTS ET TAXES

Le preneur acquittera chaque année ou remboursera au bailleur s'il les a avancés pour lui, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués et incombant à l'exploitant notamment pour le budget des prestations sociales agricoles et la moitié de la cotisation pour frais de chambre d'Agriculture.

Le preneur versera en outre au bailleur une somme égale au cinquième du montant global de la taxe foncière, taxe régionale comprise payée par le bailleur.

### DECLARATIONS

#### a) Sur les cumuls

Le preneur déclare qu'en dehors de l'immeuble présente loué il exploite

Il déclare et reconnaît que le Notaire soussigné lui a donné connaissance de la réglementation sur le contrôle des structures et qu'il tient à faire de ces dispositions son affaire strictement personnelle déchargeant dès à présent et irrévocablement ledit Notaire de toute responsabilité à cet égard.

Il s'engage à informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de toute modification qui interviendrait au cours du bail dans la structure de son exploitation résultant de ce bail.