

Commune de Mauriac (Cantal)**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-trois, le trente juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt-trois juin, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 23 juin 2023

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 27

Présents :

Edwige ZANCHI
Cyrille ROLLIN
Raymonde THESSANDIER
Jean Jacques VAISSIER
Béatrice CARTAYRADE
Olivier PRAT
Georges ALBESSARD
Elisabeth BALADUC
Geneviève RONGERE
Jacques SERRAT
Gille FRUTIERE
Sabine RIVET
Sylvie FENIES
Bruno DUFAYET
Guillaume POINAT
Audrey LAFARGE
Andrée BROUSSE
Mireille LEOTY
Gérard VIOLLE
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Maryse BONNET ayant donné pouvoir à Raymonde THESSANDIER
Jacqueline BORNE ayant donné pouvoir à Cyrille ROLLIN,
Michel PAPON ayant donné pouvoir à Jacques SERRAT,
Géraud MAZE ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Julien CHAMBON ayant donné pouvoir à Olivier PRAT,
Claudine HEBRARD ayant donné pouvoir à Béatrice CARTAYRADE,
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Gérard VIOLLE.

Etait excusé :

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

2023-06-30 / 11

Ferme de Saint Jean : signature d'un bail rural à long terme

Madame le Maire expose que le bail de la ferme de Saint Jean est arrivé à expiration le 31 décembre 2022, à la suite du départ à la retraite de Monsieur Jean-Pierre Constant.

Considérant que suite à la publication d'une offre au répertoire pour l'installation, onze candidatures ont été enregistrées.

Considérant les rangs de classement des candidats réalisée par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture.

Considérant que la commission spéciale constituée pour examiner les candidatures à la reprise du bail, a retenu à l'unanimité la candidature du GAEC de SAINT JEAN.

Madame le Maire propose donc à l'assemblée de retenir la candidature du GAEC de SAINT JEAN et en l'espèce Frédéric FAUCHER, gérant du GAEC DE SAINT JEAN, pour la signature du bail.

Le Conseil Municipal,

Vu la convention de résiliation de bail à ferme en date du 22 juillet 2022,

Vu l'offre publiée au répertoire pour l'installation le 23 septembre 2022,

Vu l'avis de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture en date du 19 janvier 2023,

Vu le relevé de décision de la commission spéciale en date du 3 mars 2023,

Vu le projet de bail rural,

Ayant ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré avec six abstentions [Cyrille ROLLIN, André BROUSSE, Mireille LEOTY, Gérard VIOLLE (pouvoir de Alain DELASSAT), Stéphanie SERIEIX] et 21 voix pour (dont le pouvoir de Jacqueline Borne),

Vote	Pour	Abstention	Contre
	21	6	0

DECIDE de retenir la candidature de Frédéric FAUCHER (gérant du GAEC DE SAINT JEAN) pour être le preneur d'un bail rural à long terme constitué de parcelles à usage agricole d'une surface de 29ha87a75ca à Mauriac et de 32ha40a00ca à Saint Bonnet de Salers (Masseport).

APPROUVE la signature d'un bail rural à long terme avec Frédéric FAUCHER (avec possibilité de mettre à disposition du GAEC DE SAINT JEAN) en vue de l'exploitation de parcelles à usage agricole d'une surface de 29ha87a75ca à Mauriac et de 32ha40a00ca à Saint Bonnet de Salers, pour une durée de 25 ans à compter de la date de signature et moyennant un loyer annuel de 7 198 € et dans les charges et conditions du projet de bail annexé à la présente.

AUTORISE Madame le Maire à signer le bail conformément au projet annexé à la présente et à effectuer toutes démarches et à accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an ci-dessus

Au registre sont les signatures

A Mauriac, le 30 juin 2023



Le Maire,

Edwige ZANCHI

La Secrétaire de séance,

Audrey LAFARGE

Date de publication sur le site internet www.mauriac.fr :

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 17/07/2023



ID : 015-211501200-20230630-DELB20230630_11-DE

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr ou par courrier adressé 6, Cours Sablon, 63 033 Clermont-Ferrand cedex 1

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 17/07/2023



ID : 015-211501200-20230630-DELB20230630_11-DE

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2023-06-30/11 du 30 Juin 2023
Le Maire, La secrétaire,



Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le 17/07/2023

ID : 015-211501200-20230630-DEL20230630_11-DE



101300204
BC/LVD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

A MAURIAC (Cantal), 1 Rue du 8 Mai, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Bertrand CHAVIGNIER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Bertrand CHAVIGNIER et Laure MICHEL CHAVIGNIER », titulaire d'un Office Notarial à MAURIAC, 1 rue du 8 Mai,

A REÇU le présent acte contenant BAIL RURAL A LONG TERME à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **COMMUNE de MAURIAC**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à MAURIAC (15200), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 211501200.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

D'UNE PART

Monsieur Frédéric Sébastien **FAUCHER**, agriculteur, demeurant à MAURIAC (15200) Saint Thomas.

[REDACTED]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE de MAURIAC est représentée à l'acte par Madame Edwige ZANCHI, en qualité de maire de ladite commune spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes du procès-verbal de délibération du Conseil Municipal en date du [] et dont un exemplaire est annexé au présent acte en format électronique.

- Monsieur Frédéric FAUCHER est présent à l'acte.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant COMMUNE de MAURIAC

- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.
- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

Concernant Monsieur Frédéric FAUCHER

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE – BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BAILLEUR** donne à bail rural à long terme conformément aux articles L.416-1 à L.416-9 du Code rural et de la pêche maritime, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit :

IMMEUBLE(S) LOUÉ(S)

DÉSIGNATION

A MAURIAC (CANTAL) 15200 SAINT JEAN,

Diverses parcelles à usage agricole.

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
E	73	SAINT-JEAN	00 ha 47 a 90 ca	PATURE
E	75	SAINT-JEAN	04 ha 76 a 90 ca	PATURE-SOL
E	79	SAINT-JEAN	00 ha 09 a 70 ca	PATURE
E	84	SAINT-JEAN	00 ha 17 a 70 ca	PRE
E	85	SAINT-JEAN	00 ha 98 a 30 ca	PATURE
E	94	SAINT-JEAN	02 ha 66 a 80 ca	PRE
E	95	SAINT-JEAN	00 ha 44 a 60 ca	PATURE
E	99	LE VAL SAINT-JEAN	01 ha 28 a 20 ca	PRE
E	102	LE VAL SAINT-JEAN	00 ha 49 a 10 ca	PRE
E	107	LE VAL SAINT-JEAN	01 ha 80 a 10 ca	PRE
E	955	SAINT-JEAN	08 ha 35 a 45 ca	PRE
E	823	LA ROUCOULE	00 ha 00 a 70 ca	LANDE
E	824	LA ROUCOULE	00 ha 05 a 00 ca	LANDE
E	83	LA ROUCOULE	08 ha 27 a 30 ca	PATURE

Total surface : 29 ha 87 a 75 ca

Et par extension sur la commune de SAINT-BONNET-DE-SALERS (CANTAL)

Section	N°	Lieudit	Surface
G	77	MASSEPORT	32 ha 40 a 00 ca

Sont expressément exclus du bail :

- Le hangar édifié sur une surface d'environ 260 m² de la parcelle sise à MAURIAC (15200) cadastrée section E numéro 75 d'une surface totale de 04 ha 76 a 90 ca.

Bien non délimité

Il est précisé que la parcelle ci-dessus identifiée au cadastre sur la commune de SAINT-BONNET-DE-SALERS (15140) section G numéro 77 est un bien non délimité d'une contenance de soixante-cinq hectares vingt-six ares quarante-huit centiares (65ha 26a 48ca).

L'extrait cadastral annexé porte la mention "BND".

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître FENIES notaire à MAURIAC le 20 octobre 1995, publié au service de la publicité foncière de AURILLAC le 29 novembre 1995, volume 1995P, numéro 7430.

Echange suivant acte reçu par Maître FENIES notaire à MAURIAC le 16 février 1982, publié au service de la publicité foncière de AURILLAC le 5 mars 1982, volume 4887, numéro 28.

Echange suivant acte reçu par Maître ROLLAND notaire à MAURIAC le 18 septembre 1972, publié au service de la publicité foncière de AURILLAC le 23 septembre 1972, volume 2748, numéro 25.

Par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

CONSISTANCE - RÉGLEMENTATION

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

Étant précisé que s'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation selon des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, la convention obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage et de la réglementation particulière aux baux ruraux environnementaux figurant aux articles L 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Les clauses du bail devront être conformes au document de gestion du secteur protégé dans la mesure où les parcelles ou certaines d'entre elles se trouveraient dans l'une des zones visées à l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Pour tout ce qui n'est pas prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage ou de création de zones visées à l'article L 411-27, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de la pleine propriété des biens loués par suite des faits et actes savoir :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section E numéro 84 :

Par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître ROLLAND notaire à MAURIAC le 18 septembre 1972, par :

Madame Eléonore DUFAYET sans profession, épouse en secondes noces de Monsieur Ernest Aimé COSTE, cultivateur, avec lequel elle demeure alors à Saint-Thomas, commune de MAURIAC (Cantal), divorcée en premières noces de Monsieur Marcel LEPETRE, née à DRUGEAC (Cantal) le 10 avril 1913, mariée sous l'ancien régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée en la mairie de MAURIAC le 17 mars 1951.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 29 septembre 1972 volume 2748 numéro 25.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section E numéro 73 :

Par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître François FENIES le 16 février 1982, par :

Monsieur René Michel Claude CHAUVET, soudeur, demeurant à Saint-Thomas, commune de MAURIAC (15200) époux de Madame Antonine Georgette VIGIER, né à CHALVIGNAC (15200) le 1^{er} juin 1943, marié sous l'ancien régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée en la mairie de CHAMPAGNAC LES MINES le 12 décembre 1964.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 5 mars 1982, volume 4887, numéro 28.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section E numéros 99, 102 et 107 :

Par suite de l'acquisition que la commune en a faite pour faire partie d'un plus grand ensemble immobilier, aux termes d'un acte reçu par Maître François FENIES notaire à MAURIAC le 20 octobre 1995, de :

Madame Nicole Blanche Rosine FOURTIER, employée d'assurances, demeurant à ABLON-SUR-SEINE (94480) 10 allée de l'orangerie, née à PARIS (75015) le 30 avril 1936, veuve de Monsieur Guillaume François Léon GELY.

Moyennant le prix principal de cent soixante-treize mille francs (173.000,00 frs) monnaie d'alors, payé depuis.

Une copie de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 29 novembre 1995, volume 1995P, numéro 7430.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section E numéros 75, 79, 85, 94, 95, 955, 823 et 824 :

La commune est propriétaire de ces parcelles par suite de faits et actes antérieures à 1956.

ÉTAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par lui, et conformément aux dispositions des articles L.411-4 et L.416-6 du Code rural et de la pêche maritime, 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 biens loués ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

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

DURÉE

Le bail est consenti et accepté, en application de l'article L 416-3 du Code rural et de la pêche maritime, pour une durée de vingt-cinq années entières et consécutives prenant effet le pour finir le .

À l'expiration de cette durée initiale de vingt-cinq ans, et s'il n'y a pas eu congé donné quatre années avant celle-ci le bail se renouvellera par tacite reconduction, et chacune des parties pourra alors y mettre fin, chaque année, par acte d'huissier, mais sous la stricte condition que le congé prenne effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira des biens loués à l'exemple d'agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et s'oblige à 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

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole. Le **PRENEUR** s'interdit l'exercice de toute autre activité, notamment commerciale.

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 2 de la loi numéro 88-1202 du 30 décembre 1988 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. Si ces changements ou extensions nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le **BAILLEUR**, soit en ait été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime. En cas de sous-location pour usage de loisirs, le **PRENEUR** devra obtenir l'accord du **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article L 411-35 troisième alinéa du Code rural et de la pêche maritime et pour une durée maximum de trois mois consécutifs. Le **BAILLEUR** peut également autoriser par écrit le **PRENEUR** à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation..

b) Transformation des terres

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, procéder soit au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation soit à la mise en herbe de parcelles de terre. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturaux 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 des terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter la législation et la réglementation en vigueur, et, si nécessaire, obtenir l'accord du **BAILLEUR**, et l'en aviser, notamment lors de son départ. Etant précisé qu'en aucun cas la souscription à un tel programme ne diminuera les obligations du **PRENEUR** nées du bail et qu'elle n'entraînera pas une modification du fermage ci-après indiqué.

4°) Affichage

Le **PRENEUR** aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions.

5°) Assurances

Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son matériel de culture, ses bestiaux s'il en existe, ses récoltes, et plus, généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;
- les risques liés à sa qualité de preneur : incendie, dégâts des eaux...
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;
- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et quittances.

6°) Chemins privés

Le **PRENEUR** entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de l'exploitation.

7°) Culture des terres

Le **PRENEUR** labourera, semencera 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 il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantité suffisantes.

8°) Prairies ou herbages

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des prairies ou des herbages sont compris aux présentes, en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

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

9°) Épandage, fertilisation, amendement

Le **PRENEUR** effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

10°) Bois – Émondages

Le **PRENEUR** fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou éêter les arbres et plants.

11°) Arbres fruitiers

Le **PRENEUR**, dans la mesure où des arbres fruitiers existent sur le fonds loué, entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégera les troncs, les taillera et éliminera les branches mortes.

12°) Talus - Fossés - Haies - Clôtures

Le **PRENEUR** maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement, le tout dans la mesure où des talus, clôtures, haies existent sur le fonds loué.

Il pourra réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer le talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, sous réserve de l'accord exprès et écrit du **BAILLEUR**.

Le tout sauf à tenir compte de l'existence d'un arrêté de protection pris par le préfet nécessitant pour la suppression des haies son accord préalable après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.

13°) Pailles et foin - Fumures

Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits le cas échéant sur le domaine loué pourront respectivement soit être consommés sur place soit être employés à la fumure de la ferme soit être vendus. Le tout dans la mesure où il n'y a ni dégradation du fonds loué ni atteinte au potentiel de production de celui-ci.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragères exigeant des fumures), appartiendront au **PRENEUR**, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux.

14°) Boues des stations d'épuration citadines

Le **PRENEUR** veillera à l'innocuité des boues épandues afin de ne pas compromettre la qualité des sols loués.

15°) Cas fortuits

Le **PRENEUR** supportera tous cas fortuits, prévus ou imprévus.

16°) Chasse

Le droit de chasse appartient au **BAILLEUR**, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation

Le **PRENEUR** se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

17°) Garnissement

Le **PRENEUR** devra garnir les terres et les tenir constamment garnies, pendant tout le cours du bail, de bestiaux s'il en existe, matériels 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.

18°) Fin du bail - Obligations du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, 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 et de la pêche maritime. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

Les rapports entre le **PRENEUR** sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

CESSION – ASSOCIATION AU BAIL – APPORT EN SOCIÉTÉ

1°) Cession du bail

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur ou à son partenaire pacsé participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés. Les conditions de forme de notification au bailleur aux fins de son agrément prescrites à l'article L 411-35 devront être impérativement respectées sous peine de résiliation judiciaire.

2°) Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, 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 à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable du **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime.

SOUS-LOCATION – MISE À DISPOSITION – ÉCHANGE DE JOUISSANCE

1°) Sous-location

Toute sous-location est interdite. Le **BAILLEUR** ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourra néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L 411-35, alinéa 3, du Code rural et de la pêche maritime, autoriser le **PRENEUR** à sous-louer certains bâtiments s'il en existe au présent bail ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR** dans une proportion fixée par eux, ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire. Le tribunal peut, s'il estime non fondés les motifs de l'opposition du bailleur, autoriser le preneur à conclure la sous-location envisagée. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Cette autorisation doit faire l'objet d'un accord écrit. La part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail sont fixées par cet accord. Les parties au contrat de sous-location sont soumises aux dispositions des deux derniers alinéas de l'article 8 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.

2°) Mise à disposition

En vertu de l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, s'il en existe, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

En vertu de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, 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 le **BAILLEUR** au plus tard dans les deux mois qui suivent par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout changement intervenant dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance du **BAILLEUR** dans les mêmes formes et délai.

3°) Échange de jouissance.

Le **PRENEUR** aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, 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.

TRANSMISSION À CAUSE DE MORT

En cas de décès du **PRENEUR**, s'il s'agit d'une personne physique, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, le droit au bail se transmettra dans les conditions édictées par l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

AMÉLIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

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 au début du bail.

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.

De convention expresse, les améliorations effectuées par le **PRENEUR** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété pendant toute la durée du bail, en ce compris ses renouvellements successifs.

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 et de la pêche maritime.

Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, la proposition d'effectuer les travaux doit être notifiée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le **PRENEUR**. En cas de refus du **BAILLEUR** ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le **PRENEUR** est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

La demande du **PRENEUR** sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin du bail, et ce, à peine de forclusion.

FERMAGE

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (7 198,00 EUR).

Ce montant sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est 111,26, (indice 2022 – 2023 applicable à compter du 1^{er} octobre 2022).

Il est ici rappelé que la valeur locative des terres pour la région naturelle où se trouvent les biens loués a été fixée par l'autorité administrative.

Le **PRENEUR** s'oblige à le payer au bailleur ou à son fondé de pouvoirs, en les de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu

Le loyer ci-dessus fixé restera applicable la première année de jouissance.

Pour la deuxième année de jouissance, l'actualisation s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R 411-9-9 du Code rural et de la pêche maritime, littéralement rapportées aux présentes : *« le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er octobre suivant la date d'effet du bail.*

Toutefois, lorsque le loyer est payable à terme à échoir et que par accord entre les parties le bail stipule que l'indice de référence choisi est celui du 1er octobre qui précède la date d'effet du bail l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1er octobre précédant le début de la période annuelle. »

MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

1°) Investissements réalisés par LE BAILLEUR en cours de bail :

a) en cas d'investissements volontaires : lorsque le **BAILLEUR** aura effectué en accord avec le **PRENEUR** des investissements dépassant le cadre de leur obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément aux dispositions de l'article R 411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Lors du renouvellement du bail, les parties, d'un commun accord (ou, à défaut, le tribunal paritaire), pourront, par une clause expresse, convertir cette rente en quantité de denrées.

b) en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public (département, commune, syndicat mixte, association syndicale) : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par les bailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

2°) Investissements réalisés par le fermier sortant :

si le **BAILLEUR** a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L 411-76 alinéa 4, du Code rural et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter ses impôts personnels de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en ses lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément aux dispositions de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, une fraction, en l'espèce un cinquième (1/5ème), du

montant global de la taxe foncière, le tout majoré des frais de confection des rôles. Le remboursement par le **PRENEUR** se fera sans délai sur justification du montant des impôts et taxes fournis par le **BAILLEUR**. Etant observé que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, si elle existe, doit être entièrement rétrocédé au **PRENEUR**.

Dans la mesure où le fonds loué est situé dans le périmètre d'une association syndicale dont les prestations profitent exclusivement à l'exploitation, les taxes et redevances seront supportées par le **PRENEUR**, à charge pour le **BAILLEUR** de transmettre au **PRENEUR** le rôle afin que ce dernier puisse acquitter à sa place ces taxes et redevances auprès du receveur chargé de leur encaissement.

PRIVILÈGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme et appartenant au débiteur pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs, si elle est due, est liquidée sur les recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice écoulé. Cette contribution pèse à la charge du **BAILLEUR** qui devra porter annuellement sur sa déclaration de revenus, ou de résultats, le montant de cette contribution.

La contribution sur les revenus locatifs due par les bailleurs personnes physiques n'est pas exigible pour leurs revenus imposés dans la catégorie des revenus fonciers, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux (selon un régime réel d'imposition ou selon le régime micro). Il en va de même pour les associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.

RÉSILIATION DU BAIL

*a) À la demande du **PRENEUR**.*

Conformément aux dispositions de l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui 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.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas le **PRENEUR** doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;
- s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite susrelatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, 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 prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- au cas où après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le **PRENEUR** n'entend pas obtenir le report des effets du bail sur les

parcelles reçues en échange, conformément aux dispositions de l'article L 123-15 du Code rural et de la pêche maritime.

- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément aux dispositions de l'article L 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme.

- si, suite à une résiliation partielle par le **BAILLEUR**, pour changement de la destination agricole, le **PRENEUR** est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime. Etant précisé que le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative, l'absence d'autorisation administrative préalable n'étant possible que pour les parcelles situées en zone U en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours et il est indemnisé à hauteur du préjudice subi.

*b) A la demande du **BAILLEUR***

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation. 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 peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur

3° Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime aux termes desquelles toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

De même aux termes de cet article, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

4° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime aux termes duquel le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

5° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L 411-37, L 411-39, L 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 3° et 4°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

6° En cas de décès du **PRENEUR**, lorsque celui-ci ne laisse ni conjoint, ni partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant-droit réunissant la condition d'exploitation. La demande de résiliation doit alors être faite dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

*c) A la demande du **BAILLEUR** et du **PRENEUR**.*

Conformément aux dispositions de l'article L.416-1 du Code rural et de la pêche maritime, sur signification effectuée dix-huit mois à l'avance, chacune des parties pourra mettre fin au bail :

1° - A l'expiration de la période initiale de dix-huit ans, si le **PRENEUR** a alors atteint l'âge de la retraite retenu par la Caisse d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

2° - Chaque année en cas de renouvellement du bail, à partir de laquelle le **PRENEUR** aura atteint l'âge de la retraite ci-dessus.

Les cas 1° et 2° ci-dessus prévus n'ont pas vocation à s'appliquer si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans en application de l'article L 416-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans ces deux cas, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu à l'exploitation personnelle, il pourra, au contraire, disposer de son domaine comme il l'entendra.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

CONTRÔLE DES STRUCTURES

Les présentes sont soumises aux dispositions de l'article L 331-2 I du Code rural et de la pêche maritime.

Le GAEC DE SAINT-JEAN dont le preneur est gérant a obtenu une autorisation préfectorale d'exploiter le 17 février 2023, dont une copie est annexée.

Ainsi que l'y oblige l'article L 331-6 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** déclare qu'en dehors du fonds loué les biens qu'il exploite sont de nature suivante : , d'une superficie de .

DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement de base générés par le **BIEN** loué, le **BAILLEUR** n'étant pas détenteur de droits.

URBANISME

Le **PRENEUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **BAILLEUR** ou le notaire.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le _____, lors de la remise du projet du présent acte.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après. Le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le [] pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

Ce bail sera soumis à la formalité fusionnée auprès du service de la publicité foncière de AURILLAC avec exonération de la taxe de publicité foncière en application des dispositions de l'article 743 du Code général des impôts.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des fermages et les charges sont évalués en ce qui concerne les biens du ressort de cette conservation, pour la durée du bail à SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (71 261,50 EUR).

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les frais des présentes sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

COMMUNE de MAURIAC: cabinet.maire@mauriac.fr

Monsieur Frédéric FAUCHER : [REDACTED]

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le



ID : 015-211501200-20230630-DEL20230630_11-DE