

Département de Saône et Loire
Arrondissement de Louhans

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES AFFAIRES GENERALES DU
PRESIDENT**

COMMUNAUTE DE COMMUNES BRESSE LOUHANNAISE INTERCOM'

N° 2024/03

3.3 Locations

**Objet : Bail rural – M. Daniel JOLY - Parcelle 0056 – Section cadastrale AI –
Champagnat (71480)**

Le Président de la Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom',

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 20 janvier 2021 déléguant au Président de la Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom' le pouvoir de conclure toute promesse de bail, tout bail, toute convention d'occupation, de mise à disposition concernant le domaine public ou privé de la communauté de communes et les avenants correspondants,

VU le bail rural conclu avec M. Daniel PUTIN pour la parcelle cadastrée AI – Numéro 0056 d'une superficie de 1ha46a66ca à usage de près située sur la Commune de CHAMPAGNAT (71480), pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 11 novembre 2022 pour se terminer le 10 novembre 2031,

CONSIDERANT le décès de M. Daniel PUTIN survenu le 14 février 2023 et de la poursuite de l'exploitation par son frère M. Jean-Pierre PUTIN,

CONSIDERANT la demande de résiliation du bail rural par M. Jean-Pierre PUTIN,

CONSIDERANT la demande de reprise de la location de la parcelle par M. Daniel JOLY demeurant Route de Saint Amour à DOMMARTIN LES CUISEAUX (71480),

ARRETE

Article 1^{er}

Un bail rural est conclu entre la Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom' et Monsieur Daniel JOLY, demeurant Route de Saint Amour à DOMMARTIN LES CUISEAUX (71480), pour la location de la parcelle cadastrée AI – Numéro 0056 d'une superficie de 1ha46a66ca à usage de près située sur la Commune de CHAMPAGNAT (71480), pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 11 novembre 2023 pour se terminer le 10 novembre 2032,

Les conditions de renouvellement et de résiliation figurent dans le bail annexé au présent arrêté.

En application de l'article L.411-11 du Code Rural, le montant du fermage sera actualisé

Publié le : 18 janvier 2024
Sur le site internet
www.bresselouhannaiseintercom.fr

Envoyé en préfecture le 18/01/2024
Reçu en préfecture le 18/01/2024
Publié le
ID : 071-200071579-20240115-AR2024_03-AR



chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages, publié annuellement au 1^{er} octobre, par arrêté ministériel.

L'indice ne s'applique pas pour la première année de paiement du fermage.

Le montant du fermage sera ainsi actualisé à partir de la deuxième année.

Le montant du fermage pour la première année est de 96,12 € (période du 11 novembre 2023 au 10 novembre 2024).

Pour les années suivantes, le montant du fermage sera actualisé par application de la formule suivante :

Montant fermage = Montant fermage de l'année précédente * (Indice national des fermages de l'année en cours / Indice national des fermages de l'année précédente).

Il est à noter que le montant du fermage sera exonéré de TVA.

Le preneur s'engage à régler le fermage qui sera payable chaque année, à terme échu (soit le 10 novembre de chaque année), et avant tout mise en œuvre de travaux engageant la récolte suivante.

La Communauté de Communes émettra un titre de recette à l'intention du Preneur, qui sera payable à l'ordre du Comptable Public de Louhans.

Article 2^{ème} :

Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat.

POUR EXTRAIT CONFORME,

Fait à LOUHANS

Le 15/01/2024

Le Président

Anthony VADOT



Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



Bresse Louhannaise
intercom

Envoyé en préfecture le 18/01/2024

Reçu en préfecture le 18/01/2024

Publié le

ID : 071-200071579-20240115-AR2024_03-AR



BAIL RURAL

(Code Rural – Article L.411-1 à L.415-12 et R.411-1 à R.417-3)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Communauté de Communes Bresse Louhannaise Intercom' sise 1, Place Saint-Jean à Louhans (71500), représentée par Monsieur Anthony VADOT, Président, dûment habilité par délibération n°C2021-02 du Conseil Communautaire en date du 20 janvier 2021,

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

ET

- Monsieur Daniel JOLY, demeurant Route de Saint Amour à DOMMARTIN LES CUISEAUX (71480),

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

Il a été convenu ce qui suit :

1 – DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur déclare consentir au preneur un bail à ferme sur les biens dénommés ci-dessous, se composant comme suit :

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature	Classe
CHAMPAGNAT (71480)	AI	0056	1 ha 46 a 66 ca	Près	03

Tels que ces biens s'étendent et se comportent sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du Preneur.

2 – ETAT DES LIEUX

Sauf mention contraire, l'état des terres est réputé en bon état.

3 – DUREE – RENOUELEMENT - RESILIATION

a) DUREE DU BAIL (l'article L 411-5 du CRPM)

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 11 novembre 2023 pour se terminer le 10 novembre 2032.

b) RENOUELEMENT DU BAIL

Le contrat de bail ne prendra fin que si le congé a été notifié par l'une ou l'autre des parties, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Le congé devra être notifié :

- en ce qui concerne le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire,

- en ce qui concerne le Bailleur, par acte extrajudiciaire suivant les prescriptions de l'article L 411-47

du Code Rural.

À défaut de congé, le bail est renouvelé tacitement pour une durée contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent : toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

c) RESILIATION EN COURS DE BAIL

Il est convenu, que la résiliation en cours de bail peut-être décidée à l'amiable entre le Preneur et le Bailleur.

A défaut, les cas de résiliation en cours de bail sont les suivants :

Par le bailleur :

Le bailleur pourra résilier le bail à tout moment, sur tout ou partie des parcelles louées dans les cas suivants :

- s'il justifie de l'un des motifs énumérés à l'article L411-31 du Code Rural ;
- si la destination agricole d'une partie ou de l'ensemble des parcelles peut-être changée et qu'elles sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou à défaut avec l'autorisation de l'autorité administrative (article L411-32 du Code Rural) ; la résiliation doit être notifié au Preneur par acte extrajudiciaire et prend effet 12 mois après cette notification.
- lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, dans ce cas, le Preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit (article L415-11 du Code Rural) ;

La résiliation peut intervenir dans les conditions fixées aux articles L 411-30, L 411-31, L 411-32, L411-33 et L415-11 du Code Rural.

Par le preneur

Conformément à l'article L411-33 du Code Rural, la résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

1. incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
2. décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable(s) au travail de la ferme ;
3. acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
4. refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L331-1 du CRPM et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures ;
5. Départ à la retraite du preneur.

La résiliation ne peut intervenir que dans les conditions fixées par l'article L411-33 du Code Rural.

Décès du preneur

Conformément à l'article L 411-34 du Code Rural, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit du conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et ses descendants participant à l'exploitation ou qui y ayant participé effectivement au cours des cinq dernières années qui ont précédé le décès.

Les ayants droits du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne

laisse pas de conjoint, ou de partenaire d'un pacte civil de solidarité, conditions énoncées ci-dessus.

La résiliation interviendra à la fin de l'année culturale qui suit le décès sauf si celui-ci intervient plus de 9 mois avant la fin de l'année culturale. Les ayants droits ont alors le choix de la résiliation à la fin de l'année culturale du décès ou la fin de l'année culturale suivante conformément aux dispositions de l'article L411-34 du Code Rural.

Dans tous les cas, la résiliation devra être notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un acte extra-judiciaire (huissier).

4 – PRIX DU FERMAGE

En application de l'article L.411-11 du Code Rural, le montant du fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages, publié annuellement au 1^{er} octobre, par arrêté ministériel.

L'indice ne s'applique pas pour la première année de paiement du fermage.

Le montant du fermage sera ainsi actualisé à partir de la deuxième année.

Le montant du fermage pour la première année est de 96,12 € (période du 11 novembre 2023 au 10 novembre 2024).

Pour les années suivantes, le montant du fermage sera actualisé par application de la formule suivante :

Montant fermage = Montant fermage de l'année précédente * (Indice national des fermages de l'année en cours / Indice national des fermages de l'année précédente).

Pour les années suivantes, le montant du fermage sera actualisé par application de la même formule.

Il est à noter que le montant du fermage sera exonéré de TVA.

Le preneur s'engage à régler le fermage qui sera payable chaque année, à terme échu (soit le 10 novembre de chaque année), et avant tout mise en œuvre de travaux engageant la récolte suivante.

La Communauté de Communes émettra un titre de recette à l'intention du Preneur, qui sera payable à l'ordre du Comptable Public de Louhans.

5 - ENTRETIEN

Le preneur devra exploiter en bon père de famille au sens où l'entend le Code Civil. Il ne pourra ni changer le mode d'exploitation actuel des terrains (par exemple retourner des prairies), ni supprimer des haies ou modifier de quelque façon que ce soit la structure de la propriété sans l'autorisation expresse, écrite et préalable de la Communauté de Communes, ni procéder à l'abattage de bois.

6 – CESSION, SOUS-LOCATION

a) CESSION

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.

De même, le preneur avec l'agrément du bailleur peut associer à son bail en qualité de co-preneur 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.

b) SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite.

7 – INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Quelles que soient les clauses qui mettront fin au bail, le preneur qui aura apporté par son travail ou par ses investissements des améliorations au fonds loué, aura droit à expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, conformément aux dispositions des articles L.411-69 à L.411-78 du Code Rural.

8 – ASSURANCES – IMPOTS ET TAXES

Conformément aux termes de l'article L415-3 du Code Rural, le paiement des primes d'assurances contre l'incendie, tempête et ses conséquences sur les bâtiments loués, reste à la charge du Bailleur.

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, la tempête et les dégâts des eaux, à ses frais, pendant toute la durée du bail, et pour une somme suffisante :

- son mobilier, son cheptel, ses récoltes, et généralement tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués,
- les risques des voisins (s'il y a lieu),
- les recours des propriétaires.

9 - COTISATION M.S.A

Le Preneur prendra en charge les cotisations M.S.A pour la durée de la location.

10 – DROIT DE CHASSER

Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.

11 – CLAUSES GENERALES

Le bail est soumis aux dispositions actuelles du statut du fermage (articles L 411-1 et suivants du CRPM) et celles du code civil et à toutes modifications réglementaires à venir si elles sont déclarées applicables aux baux en cours. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu au bail, les parties s'en remettent aux dispositions du code rural et de la pêche maritime et aux usages locaux.

Fait en deux exemplaires à LOUHANS, le

Signature précédée de la mention « lu et approuvée »

Pour la Communauté de Communes
Bresse Louhannaise Intercom'
Le Propriétaire,
Représentée par Anthony VADOT

Le Preneur,
Daniel JOLY