

DÉCISION DU MAIRE N° 2023-10**BAIL A FERME avec Monsieur Victor BABIN**

Le Maire de la Commune de Cordemais,

VU le bail à ferme signé le 27 novembre 2008,

VU la délibération n°2020-27 du 25 Mai 2020 donnant délégation au Maire, notamment en matière de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de renouveler le bail à ferme arrivé à échéance en date du 14 février 2017.

DÉCIDE :

Article 1 : D'accepter les termes du présent bail à ferme concernant les parcelles BM130 à BM 135 d'une contenance totale de 4 ha 11 a 96 ca pour une durée de 9 ans à partir du 25 mai 2020 ;

Article 2 : De signer ledit bail à ferme entre la commune de Cordemais et Monsieur Victor BABIN ;

Article 3 : De prendre toutes les dispositions pour assurer l'exécution de la présente décision ;

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée dans les formes réglementaires et dont il sera rendu compte lors d'une prochaine séance du Conseil municipal.

Article 5 : La présente décision 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 réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Maire,
Daniel GUILLÉ



Acte rendu exécutoire
Après transmission en préfecture

Le : 09/05/2023

Et affichage

Le : 10/05/2023

Le Maire de la commune de Cordemais
Daniel GUILLÉ

BAIL A FERME

1) DESIGNATION DES PARTIES :

Entre les soussignés : d'une part,

La Commune de Cordemais représentée par son Maire, Monsieur Daniel GUILLÉ
Ci-après dénommé le Bailleur,

Et

Monsieur Victor BABIN fils, domicilié au lieudit Le Vivier, 44360 Cordemais
Ci-après dénommé le Preneur,

La Commune de Cordemais, Bailleur, donne par ces présentes, à bail et à ferme, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à prendre cours le 25 mai 2020 pour se terminer le 24 mai 2029 à **Monsieur Victor BABIN fils** qui accepte :

2) DESIGNATION :

Des immeubles ruraux situées sur la commune de CORDEMAIS et tels qu'ils figurent au cadastre rénové de la commune comme suit :

Section	N° de parcelle	Lieudit	Surface
BM	130	Les Marais du Lot	75 a 40 ca
BM	131	Les Marais du Lot	61 a 10 ca
BM	132	Les Marais du Lot	53 a 78 ca
BM	133	Les Marais du Lot	1ha 09a 70 ca
BM	134	Les Marais du Lot	51 a 18 ca
BM	135	Les Marais du Lot	60 a 80 ca
		TOTAL	4 ha 11 a 96 ca

d'une superficie totale de : 4 ha 11 a 96 ca qui se répartit de la façon suivante :

Terres et prés : 4 ha 11 a 96 ca

Telles que ces parcelles existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve.
Et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des preneurs.

3) ETAT DES LIEUX :

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci selon les dispositions de l'article L411-4 du Code Rural.

4) USAGE ET ENTRETIEN DES BIENS LOUES :

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

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de toute atteinte qui pourrait se produire sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

L'accord préalable du bailleur est nécessaire pour toute modification du mode d'exploitation qui aurait des répercussions importantes au-delà de l'échéance du bail. Si, pendant la durée du bail, le preneur a modifié le genre de culture de parcelles, le bailleur peut lui demander au plus tard une année avant la sortie, de le rétablir dans l'état cultural antérieur.

Le preneur devra pendant tout le cours du bail, entretenir tous les immeubles en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure. Il effectuera à ses frais les petites réparations conformément à l'usage local (entretien ordinaire des bâtiments, bisses, chemins, clôtures, conduites d'eau, etc.)

Les grosses réparations et les reconstructions sont à la charge du bailleur dans les conditions prescrites par les articles L 411.30 et L 415.3 du Code Rural.

5) ASSURANCES :

Les primes concernant les assurances garantissant les bâtiments loués seront à la charge du bailleur, conformément à l'article L 415-3 du Code Rural.

Le preneur devra faire assurer, à ses frais, pour une somme suffisante, tous les biens lui appartenant garnissant les lieux loués, le recours des propriétaires et le risque des voisins, leurs salaires et leurs récoltes.

6) IMPOTS ET TAXES :

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3, alinéa 3 et L 514-1 du Code Rural.

7) CESSION ET SOUS LOCATION DU BAIL :

Toute cession ou sous-location du présent bail est interdite.

8) FIN DE BAIL :

Au cas où une partie entendrait s'opposer au renouvellement du présent bail, elle devra prévenir l'autre partie contractante de cette intention 18 mois à l'avance au moins avant la fin du bail. L'une ou l'autre des parties devra mentionner expressément le motif de non renouvellement.

Le congé notifié par le bailleur, le sera par acte extrajudiciaire. Le Preneur pourra notifier son congé par lettre recommandée avec A.R. A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail dont la durée sera de 9 ans.

9) RESILIATION EN COURS DE BAIL :

Selon les articles L 411.30 à L 411.34 du code rural, le bail peut être résilié au cours d'une période de 9 ans soit par accord amiable entre le preneur et le bailleur, soit en respectant certaines conditions édictées par le Code Rural :

- **Le preneur** • si un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme (ou le preneur lui-même) sont frappés d'incapacité ou décèdent,
 - si le preneur achète une ferme qu'il doit exploiter lui-même,
 - si le preneur remplit les conditions pour toucher la préretraite ou retraite.
- **Le bailleur** • en cas de mauvaise exploitation du preneur ou de défaut de paiement du fermage,
 - en cas de changement de la destination des terrains dans le cadre d'un document d'urbanisme ou avec une autorisation préfectorale.

10) CONTROLE DES STRUCTURES :

Le preneur déclare qu'il exploite une surface de 76 ha 22 A et 16 Ca sur les communes de Bouée, Cordemais, Couéron et Saint Etienne de Montluc et qu'il se conformera à la réglementation du contrôle des structures.

11) FERMAGE :

En application de l'article L 411-11 du Code Rural, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

Le fermage sera payable à la fin de chaque année auprès de la Trésorerie de St Etienne de Montluc et par la suite de Savenay.

12) FRAIS :

Le preneur prend à sa charge les frais d'enregistrement au droit fixe, s'il y a lieu.

Fait en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Fait à Cordemais le

**Le Bailleur,
Le Maire,
Daniel GUILLÉ**

**Le Preneur,
M. Victor BABIN**



