

BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL

ZONE HUMIDE " LE PATIS CARON "

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Publique Locale Unitri, représentée par Monsieur Cédric VAN VOOREN, Président, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 21 octobre 2020,

Ci-après dénommé le bailleur,

d'une part,

ET :

Monsieur Jérôme FROUIN, domicilié à La Petite Ouvrardière, 49 280 LA TESSOUALLE, exploitant agricole,

Ci-après dénommé le preneur,

d'autre part,

Préalablement à la convention objet du présent acte, les parties exposent ce qui suit :

Caractère environnemental du présent contrat :

1° Bail environnemental à raison de la situation des biens loués

(code rural et de la pêche maritime, article L 411-27 alinéa 3, 3°)

Le bailleur déclare que les biens ci-après désignés sont situés dans une zone humide déterminée conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 et de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, ainsi qu'il résulte des inventaires environnementaux réalisés entre décembre 2021 et juin 2022, synthétisés dans le rapport « Etude Zones Humides V4.7 » par le bureau d'étude Aménagement Pierre et Eaux exposées dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement déposé en date du 16/03/2022, d'un avis publié par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire en date du 17 mai 2021 formulant un avis sur les mesures compensatoires proposées dans le cadre de la déclaration de projet visant mise en compatibilité du PLU de La Tessoualle (49), d'un avis publié par la MRAe de Nouvelle Aquitaine date du 12 mai 2021 formulant un avis sur les mesures compensatoires proposées dans le cadre de la déclaration de projet visant mise en compatibilité du PLU de Mauléon (79), de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2021 portant décision d'examen au cas par cas d'un projet

de réalisation d'équipements relatifs à l'implantation d'un centre de tri de déchets recyclables sur les communes de Mauléon (79) et La Tessoualle(49).

Par suite et conformément aux dispositions de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, à raison de la situation des biens loués, le bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions de l'article précité et des articles R. 411-9-11-1 et suivants du code précité, et imposer dès lors à son cocontractant des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le preneur déclare accepter expressément.

En tant que de besoin, le bailleur déclare que les présentes clauses particulières sont déterminantes de son consentement aux présentes, de telle sorte que si celles-ci n'avaient pas été acceptées par le preneur, il n'aurait pas contracté avec ce dernier. En effet, les mesures particulières de gestion décrites dans le présent bail découlent d'obligations réglementaires du bailleur de mettre en œuvre des mesures compensatoires pérennes consécutivement à la construction du centre de tri UniTri (installation classée pour la protection de l'environnement) entraînant la destruction d'une zone humide, tel que prévu par l'article 2.2 de l'arrêté d'autorisation environnemental ... du XXXX.

Les parties déclarent que dans leur intention commune, le présent exposé préalable n'a qu'un caractère explicatif et non limitatif.

Cela exposé, il est passé à la convention objet du présent acte :

Le bailleur donne à ferme, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, (modifiées ou complétées par les stipulations du présent acte et en particulier par les clauses environnementales contenues à l'article 8 ci-après) pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

EXPOSE

Dans le cadre de sa compétence, la SPL UniTri a décidé de créer un centre de tri sur les communes de Loublande (79) et La Tessoualle (49). Pour mener à bien ce projet, des mesures de compensation environnementales doivent être mises en œuvre par la SPL UniTri.

Ces mesures porteront sur la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de qualité de la biodiversité. Elles consisteront en :

- Mise en place d'un bassin d'infiltration des eaux de toitures. Ce bassin de volume utile 300 m³ reprend environ 7200 m² de toiture. La perméabilité des sols estimée à 5 E-6 m³/s/m² dans le cadre de l'étude géotechnique est suffisante pour infiltrer les eaux et les restituées aux zones humides en aval.

- Suppression du drainage sur une surface de 1,47 ha. Dans le cadre des mesures de restauration des zones humides, il est prévu de supprimer un réseau de drainage agricole en amont immédiat de ZH1. Ces travaux permettront de restituer un volume conséquent d'eau pour l'alimentation des zones humides ZH1 et ZH3.

- Conversion de cette surface de 1,47 ha de culture en prairie. La surface de restauration des zones humides sera également remise en prairie. Ces travaux auront pour effet de favoriser l'infiltration et par conséquent l'alimentation des zones humides au droit de la parcelle (ZH1) et en aval (ZH3).

- Etrépage : l'objectif est d'augmenter le caractère humide en surface et de rajeunir le milieu pour favoriser la relance de la dynamique végétale vers la prairie. Pour cela une épaisseur limitée de la couche superficielle du sol (10-20 cm) est enlevée en

respectant la pente naturelle afin de permettre à la nappe de parvenir à un niveau plus proche de la surface.

- Ensemencement de la prairie : l'apport de semis naturels pratiqués préférentiellement à partir de semences locales sera privilégié (mélange commercial). La technique de semis par transfert de foin pour venir compléter l'ensemencement. Il s'agit de récolter du foin sur une prairie environnante et de le déposer sur la parcelle. L'avantage d'un transfert de foin est qu'il permet l'ensemencement d'espèces adaptées aux zones humides et ciblées par la réhabilitation avec une provenance locale assurée et une diversité floristique à priori supérieure aux mélanges commerciaux.

- Une action écologique complémentaire consiste à la création d'une mare au sein de la zone humide, sur une superficie d'environ 200 m², avec une profondeur variable et des berges en pente douce.

- la mise en place, sur une partie des terrains acquis, d'une gestion agricole à vocation écologique sous bail rural environnemental ou d'une gestion directe par la SPL UniTri,

- la réalisation d'un suivi environnemental sur 10 ans après les travaux.

Afin de garantir la pérennité de ces mesures compensatoires imposées par la construction du centre de tri, l'acquisition des parcelles agricoles objet des présentes, ainsi que leur gestion écologique a été rendue nécessaire.

La SPL UniTri a acquis par acte en date du 21 juin 2021 les parcelles déterminées pour réaliser ces mesures, auprès des consorts RETAILLEAU.

Il a été convenu avec l'exploitant agricole, locataire par bail rural de ces parcelles, Monsieur FROUIN, de transformer d'un commun accord le bail rural classique dont il bénéficiait sur ces terrains, en bail rural environnemental.

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, la convention obéit aux règles impératives des articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,

ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties, et en particulier par les clauses environnementales contenues à l'article 8 du présent bail, dans les limites de ce que la loi permet.

Pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu par le bail ou par la loi, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de réforme du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION DU PRÉSENT BAIL

Le présent bail s'applique aux parcelles agricoles situées dans l'emprise ou à proximité des mesures de compensation environnementales, imposées dans le cadre de la construction d'un centre de tri sur les communes de Loublande (79) et La Tessoualle (49), conduite par la SPL UniTri.

Etant donné les contraintes émises sur les pratiques culturales et les activités des exploitations, le bailleur a décidé la mise en prairie permanente des parcelles objet du présent bail.

Article 3 : DESIGNATION DU BIEN LOUÉ

Une parcelle en nature de prairie d'une superficie totale de 03 ha, 02 a et 13 ca, cadastrées :

Section - Numéro	Lieu-dit	Superficie
AW 264	LE PATIS CARON	03 ha 02 a 13 ca

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve, mais sans garantie de contenance, étant entendu qu'en cas de discordance entre la superficie réelle et celle ci-dessus indiquée, il sera procédé, à due concurrence, à un ajustement de fermage.

L'accès à ces terrains se situe sur le chemin longeant le centre de tri, depuis la route du Puy-St-Bonnet à la rue de la blanchisserie. Il est indiqué qu'un accès est également possible depuis le portail nord du site UniTri.

Sont exceptées du bail et expressément réservés au bailleur, les ouvrages et équipements suivants :

- Tout ouvrage et équipement dédié d'une manière générale à la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales : regard, canalisation, fossé, noue, busage, bassin, etc ...,
- Tout ouvrage et équipement dédié d'une manière générale au suivi des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide : piézomètres, station hydrométrique, etc ...,
- La végétation (haie, arbre, buisson, etc ...) constituant la ripisylve le long du cours d'eau,
- Les haies périphériques.

Article 4 : DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 10 ans à compter du **XXX jusqu'au XXX**. Toute demande de renouvellement sera adressée à la SPL UniTri par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant la date anniversaire du présent bail.

Article 5 : ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux en l'état où ils se trouvent. La date d'entrée en jouissance est fixée **au XXX**.

Les parties s'engagent à dresser un état des lieux, dans le mois de l'entrée en jouissance. A défaut, la partie la plus diligente pourra y procéder seule, dans les formes et conditions prévues par l'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime.

En fin de bail, un état des lieux sera effectué dans les mêmes conditions que celui établi pour l'entrée.

Article 6 : CONTROLE DES STRUCTURES

Le preneur déclare être en règle avec la réglementation applicable en matière de contrôle des structures.

Article 7 : CHARGES ET CONDITIONS

Usage et entretien des lieux loués

- Le preneur devra jouir du bien loué en fermier soigneux et de bonne foi. Il occupera par lui-même, sa famille et ses ouvriers, les bâtiments et les lieux qui en dépendent et il devra les maintenir en bon état locatif.

- Le preneur devra constamment tenir les lieux loués garnis dans un état qui lui permet de répondre de l'exécution des conditions du bail.

- Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées par force majeure, sont à la charge du preneur.

- Les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Le preneur s'engage à informer le bailleur dès que des grosses réparations s'avéreront nécessaires.

- Le preneur jouira du bien loué en bon et diligent père de famille. Il entretiendra les terres en temps et saisons convenables de manière à ne pas les détériorer ni les épuiser et à les rendre à la fin du bail en bon état de culture. Il entretiendra la lutte contre les adventices : notamment rumex, vératre, chardon et contre les plantes invasives telles que définies à l'arrêté départemental sur les bonnes conditions agricoles et environnementales.

- Le preneur s'opposera à tout empiètement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le bailleur.

- L'affouage du preneur est limité au feuillier d'usage (tonte des haies ou taille des arbres).

Article 8 : PRATIQUES CULTURALES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT

Clauses environnementales :

Ainsi qu'il a été dit dans l'exposé ci-dessus, le bailleur entend imposer, à titre de condition impulsive et déterminante de son consentement, au preneur qui accepte, des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement telles que définies par les articles L. 411-27 et R. 411-9-11-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

1. Obligations de faire et éventuellement à titre accessoire de ne pas faire

1° Le preneur s'oblige à maintenir les parcelles de manière qu'elles demeurent toujours en prairie permanente (aucune culture de quelque nature que ce soit) pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs.

La gestion de celles-ci sera effectuée par le preneur dans les conditions et suivant les modalités désignées ci-après :

- 2 fauches par an, au maximum :
 - . Lorsque le sol est portant uniquement,
 - . En procédant en période diurne, dans la mesure du possible de l'intérieur de la parcelle vers l'extérieur, ou au moins en bandes parallèles, afin que les espèces animales mobiles aient une possibilité de fuir. L'herbe fauchée devra être exportée du site afin de ne pas enrichir la prairie en éléments organiques,
 - . En employant du matériel ne présentant pas de risque de déstructuration significative du couvert végétal du sol, et/ou une modification de sa perméabilité.
- 1 période de pâturage par an,
 - . Lorsque le sol est portant uniquement,
 - . Sur le regain après la fenaison, et en limitant le nombre de bêtes de façon à ne pas risquer un surpâturage produisant une déstructuration significative du couvert végétal du sol, et/ou une modification de sa perméabilité. Ainsi, le chargement instantané sera limité à 10 UGB/ha/mois.
 - . Idéalement, le preneur alternera une année avec deux fauches maximum et une année avec une fauche suivi d'un pâturage de regain.
- La régénération des parcelles par sur-semis n'est pas autorisée, sauf accord express du bailleur après demande écrite du preneur.
- Le retournement ou le labour des parcelles est interdit.
- L'abreuvement des animaux sera assuré prioritairement par les pompes à nez installées à proximité des mares. Lorsqu'elles sont à sec, l'installation de bacs à eau réalimentés par des apports d'eau extérieurs est autorisée à titre exceptionnel et provisoire pour pallier au manque d'eau.
- la fertilisation et le chaulage ne sont pas autorisés dans un objectif de préservation de la pérennité des mesures compensatoires et de l'intérêt environnemental du site.

3° Le Bailleur s'oblige à assurer l'investissement initial nécessaire à la mise en défens des parcelles ou parties de parcelles bordant le ruisseau en implantant une clôture agricole définitive à une distance d'un à deux mètres du bord.

Le Bailleur s'oblige à assurer l'investissement initial nécessaire à l'aménagement d'un point d'abreuvement des animaux type pompe à nez, à proximité des mares.

3° Le preneur s'oblige à entretenir, pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, les éléments suivants et à en assurer leur remplacement en cas de perte :

- Les accès, portails et clôtures permanentes,

4° Le preneur s'oblige à éliminer avant leur floraison et par tout moyen approprié, les plantes classées indésirables, notamment le chardon des champs, la Jussie, ou la renouée du Japon.

2. Obligations de ne pas faire ou de souffrir

1° Le preneur s'interdit totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, de retourner les prairies présentement affermées.

2° Le preneur s'interdit totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, de réaliser sur les biens présentement loués des apports en fertilisant et/ou amendement, sous quelque forme que ce soit.

3° Le preneur s'interdit totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, d'utiliser dans le cadre de l'exploitation des biens présentement loués, tout produit phytosanitaire, sous quelque forme que ce soit.

4° Le preneur s'interdit totalement pendant toute la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, d'irriguer, drainer ou d'effectuer un assainissement du sol, sous quelque forme que ce soit, (réseau enterré, tranchée drainante, puits d'infiltration, bassin, etc ...).

5° Le preneur s'interdit totalement d'engager des travaux ou d'exercer une activité, sous quelque forme que ce soit, qui conduiraient à une modification de la topographie du terrain, du ruissellement naturel des eaux, au drainage des terrains, à une atteinte à la zone humide, à la suppression des haies, arbres, mares ou fossés, à une défaillance de mesure des piézomètres, à une pollution des sols ou de l'eau.

Sont également proscrits :

- . les travaux de creusement de puits, forages ou encore de pièces d'eau,
- . la création de nouveaux fossés et le recalibrage par surcreusement de fossés existants,
- . la mise en place d'installations de pompage d'eau,
- . le stockage de produits chimiques,
- . le stockage de fumier et de compost,
- . les épandages de toute nature (boues de station d'épuration, lisiers, etc ...)

6° Le preneur s'interdit totalement de mettre en place des zones permanentes d'affouragement ou d'hivernage d'animaux conduisant à une déstructuration significative du couvert végétal du sol, et/ou une modification de sa perméabilité.

7° Le preneur s'interdit totalement d'effectuer des coupes à blanc de tout ou partie des haies ou arbres, sauf accord express du bailleur après demande écrite du preneur.

8° Le preneur s'interdit totalement de pratiquer quelque activité de chasse sur les parcelles, exception faite de la lutte contre les rongeurs et autres nuisibles pour lesquels on privilégiera l'emploi de techniques n'utilisant pas de produits chimiques (piégeage, tirs, etc ...)

9° Le preneur s'interdit totalement de pratiquer quelque activité de loisirs, telles que camping, caravanning ou autre.

Article 9 : CLAUSES PARTICULIÈRES

Inventaires environnementaux et suivi des mesures compensatoires

Le preneur est informé que l'arrêté d'autorisation d'exploitation ICPE du centre de tri prescrit au bailleur la réalisation à intervalles réguliers, d'un suivi des mesures compensatoires comprenant notamment :

- un suivi écologique avec des inventaires faunistiques, floristiques et biologiques,
- un suivi géomorphologique du cours d'eau avec une cartographie des faciès d'écoulement, des levés topographiques et des analyses de sédiments,
- un suivi pédologique des sols,
- un suivi piézométrique des variations de la nappe.

et cela afin d'évaluer les évolutions du milieu suite aux travaux engagés.

Le bailleur s'obligera à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance.

Selon les conclusions de ces investigations, des adaptations ou de nouvelles modalités de gestion pourraient éventuellement être imposées afin de préserver la pérennité des mesures compensatoires mises en œuvre et/ou l'intérêt environnemental du site.

Dans ce cas, le bailleur informerait immédiatement le preneur des modifications qui seraient à mettre en place.

Le preneur s'engage à participer au comité de suivi des mesures compensatoires organisé par le bailleur et à transmettre toutes données en sa possession utiles à la compréhension des conditions d'exploitation des parcelles.

Article 10 : RESPECT DES PRATIQUES CULTURALES – CONTROLE PAR LE BAILLEUR

Le bailleur, conformément aux dispositions de l'article R. 411-9-11-4 du code rural et de la pêche maritime, aura annuellement la faculté de mandater un agent de son choix ou un expert foncier et agricole répondant aux critères des articles L. 171-1 et suivants et R. 171-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à l'effet de contrôler le respect par le preneur des pratiques culturelles ci-dessus stipulées.

Le bailleur s'oblige :

- à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance, de la venue dudit agent ou expert ;
- à transmettre au preneur copie du rapport établi par l'expert et ce sans délais.

Les frais afférents audit expert seront à la charge exclusive du bailleur qui accepte.

Par ailleurs, le bailleur s'obligera à laisser libre accès pendant la durée du bail initial et de ses renouvellements successifs, aux prestataires désignés par le bailleur aux fins d'établissement des inventaires environnementaux et suivis des mesures compensatoires prévus à l'article 9, ainsi que pour toutes les opérations d'entretien à sa charge.

Article 11 : MONTANT ET MODALITÉS DU FERMAGE

En application conjointe des articles L. 411-11 alinéa 11 et L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, le montant du fermage déroge au barème départemental défini par arrêté interpréfectoral, et est fixé conventionnellement à la somme de **XX** €/ha/an, soit, pour une surface de 03 ha 02 a 13 ca un total annuel de **XX** euros.

Ce loyer, payable annuellement à terme échu, sera actualisé chaque année, compte tenu de la variation de l'indice départemental des fermages. L'indice de référence sera celui en vigueur le XX/XX de chaque année. Il pourra être révisé au début de chaque période de 10 ans, sans avoir à attendre le terme.

Article 12 : CESSION OU LOCATION DU BAIL

En principe, toute cession de bail ou sous-location du bien loué est interdite, dans les limites définies par l'article L. 411-35 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Article 13 : DROIT AU RENOUELEMENT

A défaut de congé, le bail est renouvelé, pour une durée de 10 ans, aux clauses et conditions des présentes.

Sauf si le bailleur justifie, dans les formes et délais prescrits, de l'un des motifs de résiliation, de reprise ou de non-renouvellement limitativement énumérés dans le livre quatrième du code rural et de la pêche maritime, le preneur aura droit au renouvellement de son bail.

S'il entend libérer les lieux à la date prévue pour l'expiration du bail, le preneur est tenu d'adresser congé au bailleur au moins 18 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Conformément aux articles L. 411-53, L. 411-57 et L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat lorsqu'il justifie que :

- Le preneur a refusé de payer le fermage ou a eu un comportement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué,
- Le preneur n'a pas respecté les prescriptions définies dans un des articles du présent document,
- Le preneur a atteint l'âge de la retraite,
- Le fonds est destiné à la construction pour son usage.
- Le preneur doit être informé de l'intention du bailleur, 18 mois au moins à l'avance par acte d'huissier de justice.

Le fermage de la dernière année devra être payé au plus tard la veille de la sortie du preneur et avant tout déplacement.

Article 14 : DROIT DE REPRISE

Conformément à l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime, à l'expiration du contrat, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre en valeur personnellement.

Article 15 : RÉSILIATION DU BAIL

Conformément aux articles L. 411-30 et suivants du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant 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 ;

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Conformément à l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, il peut, moyennant indemnité, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le preneur peut demander la résiliation du bail en cas : d'incapacité de travail grave et permanente l'affectant ou affectant un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, de décès d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme, d'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même et également lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.

En application de l'article L. 411-31-3 du code rural et de la pêche maritime, si les prescriptions définies à l'article 8 du présent bail ne devaient pas être respectées, le bailleur se verrait dans l'obligation de demander la résiliation du présent bail.

Article 16 : FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien. Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations régulières, c'est le preneur qui est titulaire envers le bailleur d'une créance dont le montant et les modalités de paiement sont définis conformément aux articles L. 411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Article 17 : AMELIORATIONS- AUTORISATION – INDEMNITE

Le preneur pourra, dans les conditions prévues par les articles L. 411-28 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations sur le fonds loué.

Il devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les travaux qu'il envisage d'entreprendre, deux mois avant leur réalisation et obtenir l'autorisation expresse et préalable du bailleur pour: les travaux de plantation, constructions de maisons d'habitations ou de bâtiments; ceux dont la durée d'amortissement dépasse de plus de six ans la durée du bail en cours et ceux ayant pour but de réunir et de regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent.

Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien. Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations régulières, c'est le preneur qui est titulaire envers le bailleur d'une créance dont le montant et les modalités de paiement sont définis conformément aux articles L. 411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

Sont assimilées aux améliorations les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier. Il en est de même des travaux ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la législation ou la réglementation.

Toutefois, la part des travaux, dont le financement aura été assuré par une subvention ne donnera pas lieu à indemnité.

Article 18 : ASSURANCES

Le preneur s'engage à souscrire les assurances nécessaires pour garantir, d'une part, les risques locatifs et, d'autre part, l'incendie de ses biens meubles, matériels, bestiaux et récoltes.

Les primes d'assurance contre l'incendie du bien loué seront supportées par le bailleur. En cas de sinistre, seule la faute grave du preneur sera de nature à autoriser le bailleur ou les compagnies d'assurances à intenter un recours contre lui.

Article 19 : TAXES ET IMPOTS

La part des taxes foncières du preneur est incluse dans le prix du bail.

Article 20 : TRANSFERT DES DROITS

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement générés par le bien loué, le bailleur n'étant pas détenteur de droits.

Article 21 : DECLARATIONS – INFORMATIONS

Zones particulières définies par le Code de l'environnement :

Si les biens sont situés en zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles, dans une zone de sismicité ou dans une zone à risque de pollution des sols, le bailleur déclare en avoir informé le preneur, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement.

Pièces jointes :

- Avis de la MRAe de Nouvelle Aquitaine du 12 mai 2021
- Avis des MRAe des Pays-de-la-Loire du 17 mai 2021
- Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas du 12 mai 2021
- Extrait des inventaires environnementaux du dossier ICPE déposé en date du 16 mars 2022
- Arrêté d'autorisation environnemental XXXX du XXXX
- Etat initial avant travaux (photo aérienne de XXXX),
- Schéma d'aménagement après travaux.

Fait à [REDACTED], le [REDACTED]

Pour le preneur

Fait à [REDACTED], le [REDACTED]

Pour le bailleur

Monsieur ...

Le Président,