

**INSTITUTION ADOUR**

Extrait du registre des délibérations
de l'établissement public territorial de bassin Institution Adour

Séance du 25 janvier 2023
(Convocation du 13 janvier 2023)

Aujourd'hui, le 25 janvier 2023 à 15h15, le bureau dûment convoqué s'est réuni sous la forme de visioconférence, sous la présidence de M. Paul Carrère, Président

Conseillers en exercice	
• Nombre	8
• Voix	8
Présents	
• Nombre	4
• Voix	4
Pouvoirs	
• Nombre	0
• Voix	0
Majorité simple selon article 15.2 des statuts	

Suffrages exprimés	
Pour	
• Nombre	4
• Voix	4
Contre	
• Nombre	0
• Voix	0
Abstention	
• Nombre	0
• Voix	0

Étaient présents :

Mme Dominique Degos, Mme Céline Salles, M. Paul Carrère, M. Bernard Poublan

Étaient excusés :

M. Thierry Carrère, M. Gérard Castet, M. Charles Pelanne, M. Bernard Verdier

Secrétaire de séance : Mme Dominique Degos, Membre



**OBJET : Foncier - Risques fluviaux - Propriété foncière en bord de cours d'eau à Sorde-l'Abbaye
- Renouvellement de bail rural établi au bénéfice de Monsieur Claude Duclau**

Exposé des motifs :

Suite à une coupure de méandre du gave d'Oloron sur la commune de Sorde-l'Abbaye au lieudit le Cout au début des années 1980, l'Institution Adour a construit un ouvrage d'entonnement du cours d'eau en rive droite et s'est rendu propriétaire de plusieurs parcelles.

Par acte authentique en date du 7 avril 2004, l'Institution Adour a donné à bail rural à long terme à Monsieur Claude Duclau, la parcelle cadastrée section ZH numéro 64 sise sur la commune de Sorde-l'Abbaye et d'une contenance de 1,6 ha.

Ce bail, convenu pour une période de 18 années, prenait effet à compter du 7 octobre 2004. Il est donc échu depuis le 30 septembre 2022.

Par courrier daté du 17 octobre 2022, Monsieur Claude Duclau a sollicité le renouvellement du bail rural à long terme pour une période de 9 années supplémentaires comme stipulé dans l'acte initial.

Vu l'article L.416-1 du code rural et de la pêche maritime,

Vu le bail rural à long terme initial conclu entre l'Institution Adour et Monsieur Claude Duclau en date du 7 avril 2004,

Vu l'autorisation d'exploiter obtenue par Monsieur Claude Duclau auprès de la MSA pour la parcelle objet du renouvellement de bail,

Considérant la demande de renouvellement de bail pour une période de 9 années adressée par Monsieur Claude Duclau en date du 17 octobre 2022,

LE BUREAU

En l'absence d'observations,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité

DECIDE

Article 1

- de valider le renouvellement du bail rural à long terme concernant la parcelle section ZH numéro 64 sise sur la commune de Sorde-l'Abbaye au bénéfice de Monsieur Claude Duclau pour une période de 9 années supplémentaires,
- d'approuver les termes de l'acte à intervenir avec Monsieur Claude Duclau tel qu'annexé,
- d'autoriser le président à signer les documents et à prendre toutes décisions relatives à leur exécution.

Article 2

Monsieur le président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 25 janvier 2023 à Mont-de-Marsan,

Le Président,

Paul CARRÈRE



INSTITUTION ADOUR
Etablissement Public Territorial de Bassin
Hautes-Pyrénées - Gers - Landes - Pyrénées-Atlantiques

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023



ID : 040-254002264-20230125-230125H1775H1-DE

CONVENTION DE BAIL

Renouvellement du bail rural à long terme établi
avec Monsieur Claude Duclau pour la parcelle n° ZH64 sise à Sorde-
l'Abbaye pour une durée de neuf ans

Entre d'une part,

L'Institution Adour, sise 38 rue Victor Hugo à Mont-de-Marsan (40), représentée par son Président, Paul CARRÈRE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n°xx en date du 25 janvier 2023,
désigné ci-après « LE BAILLEUR »

Et d'autre part,

Monsieur Claude DUCLAU, exploitant agricole, né le 10 mai 1969 à 64100 BAYONNE, demeurant route de Peyrehorade, 40300 Sorde-l'Abbaye,
désigné ci-après « LE PRENEUR »

1- Suivant acte authentique reçu en la forme administrative par Monsieur le Président de l'Institution Adour le 7 avril 2004, l'Institution Adour a donné à bail rural à long terme, à Monsieur Claude DUCLAU, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié, une parcelle de terre sise à Sorde-l'Abbaye (Landes), lieudit Le Coût, cadastrée section ZH n° 64, d'une contenance de 01ha 60a 00ca, moyennant un montant de fermage alors évalué à CENT-TRENTE-SIX Euros (136 euros) par an.
Ledit bail, d'une durée de 18 ans, prenant effet à compter du 1^{er} octobre 2004 avait pour terme le 30 septembre 2022.

2- Conformément à l'article L.416-1 du code rural et de la pêche maritime, le bail rural à long terme conclu pour une durée de 18 ans au moins est renouvelable par période de 9 ans dans les conditions prévues à l'article L.411-46 du même code, et sans préjudice pendant lesdites périodes, de l'application des articles L.411-6, L.411-7 et L.411-8 (alinéa 1^{er}) de ce code.

3- Aux termes de l'article 5 du bail authentique susmentionné, il avait été prévu un droit de reprise du bailleur, selon les conditions, formes et délais applicables en pareille matière, et à défaut d'exercice de ce droit, le renouvellement du bail conformément aux articles L.416-1 et L.411-46 du code rural et de la pêche maritime.

Aux termes de l'article L.416-1, alinéa 4, le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement du bail doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L.411-47 du code précité.
Le bailleur déclare qu'il n'a notifié au preneur aucune demande tendant à exercer son droit de reprise, ni aucune demande tendant à s'opposer au droit à renouvellement dont bénéficie celui-ci.

4- Aux termes de l'article L.416-1 alinéa 3, le bail renouvelé, qui reste soumis aux dispositions applicables en matière de bail rural à long terme, reprend les clauses et conditions du bail précédent, sauf convention contraire des parties. A défaut d'accord entre elles, les conditions contestées du nouveau bail sont fixées par le tribunal paritaire des baux ruraux.

5- Les parties déclarent qu'elles n'entendent pas modifier les clauses et conditions du bail conclu le 7 avril 2004 qu'elles entendent toutes expressément reconduire pour une durée de 9 ans.

6- Les parties déclarent qu'elles entendent toutefois apporter les précisions qui figureront ci-après s'agissant de leur relation contractuelle et qui figureront aux articles 3, 4 et 5.

7- Le preneur déclare par ailleurs s'agissant du contrôle des structures détenir l'autorisation d'exploiter la parcelle objet du renouvellement de bail obtenu auprès de la MSA.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit.

Article 1. Durée de renouvellement

Conformément à l'article L.416-1 du code rural et de la pêche maritime, le bail rural à long terme conclu pour une durée de 18 ans le 7 avril 2004, entre l'Institution Adour et Monsieur Claude Duclau est expressément renouvelé pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives.



Article 2. Clauses et conditions du bail renouvelé

Les clauses et conditions du présent bail renouvelé sont celles du bail initial dont une copie demeure annexée.

Les parties entendent toutefois apporter une précision s'agissant de la rédaction de l'article 10, relatif au fermage, qui figurera à l'article 3 du présent renouvellement de bail, et compléter le bail initial par deux articles numérotés article 4 et article 5.

Article 3. Fermage

En application de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Madame la Préfète du département des Landes, en date du 5 octobre 2022, le fermage pour la parcelle est fixé à la somme annuelle de CENT TRENTE SIX Euros (136 euros).

Pour mémoire, ce montant résulte de l'actualisation du fermage initial fixé dans le bail conclu le 7 avril 2004, compte tenu de la variation de l'indice des fermages, avec pour référence de base, celui figurant dans l'arrêté du Préfet du département des Landes en date du 25 septembre 2003, et comme dernière actualisation celle réalisée à la suite de la publication de l'indice national des fermages pour 2022 par arrêté de Madame la Préfète du département en date du 5 octobre 2022. La valeur constatée dudit indice pour 2022 est de 110,26.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence s'élève à 110,26 ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à toute personne désignée par lui, le 30 novembre de chaque année.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Article 4. Contrôle des structures (MSA)

Conformément à l'article L.331-6 du code rural et de la pêche maritime, le preneur déclare qu'en dehors de l'immeuble présentement loué, il exploite les biens suivants :

Commune	section	numéro	Contenance (m ²)	nature
Sorde-l'Abbaye	ZE	3	19 188	Kiwi
Sorde-l'Abbaye	E	411	5 000	Kiwi

Il déclare en conséquence être titulaire d'une autorisation d'exploiter obtenu auprès de la MSA et qu'il est donc en conformité avec les dispositions applicables en cette matière depuis la conclusion du bail rural à long terme le 7 avril 2004.

Article 5. Information sur les risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et suivants du code de l'environnement, le bailleur déclare que le bien loué :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ;
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou anticipé ou approuvé ;
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- est situé en zone de sismicité modérée (zone 3 sur une échelle qui en compte 5) ;
- est situé dans une zone à potentiel radon de catégorie 1, c'est-à-dire zone à potentiel radon faible ;
- n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

Compte tenu de ces éléments, un état des risques et pollutions, dûment visé par le preneur, est demeuré annexé au présent bail, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 I du code de l'environnement.



Fait sur 4 pages, établi en 2 exemplaires, à Mont-de-Marsan, le .

Pour l'Institution Adour
le Président,

Paul CARRÈRE

Claude DUCLAU

Liste des annexes :

Annexe 1 : copie du bail rural à long terme établi en date du 7 avril 2004 entre l'Institution Adour et Monsieur Claude Duclau

Annexe 2 : formulaire d'état des risques, pollutions et sols





Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023

ID : 040-254002264-20230125-230125H1775H1-DE

HYPOTHEQUES DE DAX

Taxe Dépôt n° 2004D n° 5510
Sal. ... 15.00 € Publié et enregistré le 04.05.2004
Tot. ... 15.00 € Vol 2004p n°3178
Reçu : QUINZE Euros

Le Conservateur,

signé
ROUSSILLON

MINUTE

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

LE 7 avril 2004

En l'Hôtel du Département des LANDES

Le Président de l'INSTITUTION ADOUR

A reçu le présent acte authentique de BAIL RURAL A LONG TERME à la requête des personnes ci-après nommées.

ENTRE :

L'INSTITUTION ADOUR, établissement public à caractère administratif, dont le siège est fixé au **CONSEIL GENERAL** des landes à **MONT DE MARSAN**, cité Galliane 40000 MONT DE MARSAN créée par Arrêté Interpréfectoral en date du **7 JUILLET 1978**, non inscrite au RCS mais identifiée sous le N° **SIREN : 254 002 264** code APE 751A Représentée par Monsieur Roland BRUNO, Secrétaire Général, en vertu de l'**Arrêté n° 5-2001 du 31 mai 2001**, de Monsieur le Président de l'INSTITUTION ADOUR et portant délégation de signature.

Et agissant aux présentes aux termes d'un procès verbal du Conseil d'Administration de l'Institution lors de la réunion du 1.6 mai 2001.....
Ces arrêtés demeureront ci-annexés aux présentes.

Ci-après désignée par l'appellation « LE BAILLEUR »

D'une part,

ET

Monsieur **DUCLAU Claude**, exploitant agricole, né le 10 mai 1969, à **64100 BAYONNE**, demeurant route de Peyrehorade, **40300 SORDE L'ABBAYE**.

Ci-après désignée par l'appellation « LE PRENEUR »

D'autre part,



Il est expressément convenu que dans les conventions qui vont suivre, le mot « BAILLEUR » désigne l'Autorité Publique et son représentant dénommés ci avant et le mot « PRENEUR » désigne l'ensemble des preneurs à bail, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales et qu'ils soient ou non représentés par des mandataires.

La présente convention est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes auxquelles les parties déclarent se référer expressément sauf convention contraire ci-après établie, en cas de pluralité de preneurs ceux-ci agissent conjointement et solidairement entre eux.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale, partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, respectivement ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

DECLARATION :

LE BAILLEUR déclare qu'aucun de ses représentants n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat au sein du Conseil d'administration.

LE PRENEUR déclare que tous les renseignements liés à son statut juridique sont ceux indiqués en tête des présentes

Qu'il n'a jamais été en état de banqueroute, de faillite, de liquidation de biens, ou de règlement judiciaire.

CONVENTION DE BAIL

L'INSTITUTION ADOUR, établissement public à caractère administratif, dont le siège est fixé au CONSEIL GENERAL des landes à MONT DE MARSAN, cité Galliane 40000 MONT DE MARSAN créée par Arrêté Interpréfectoral en date du 7 JUILLET 1978, non inscrite au RCS mais identifiée sous le N° SIREN : 254 002 264 code APE 751A. Représentée par Monsieur Roland BRUNO, Secrétaire Général, en vertu de l'Arrêté n° 5-2001 du 31 mai 2001, de Monsieur le Président de l'INSTITUTION et portant délégation de signature.

Et agissant aux présentes aux termes d'un procès verbal du Conseil d'Administration de l'Institution lors de la réunion du 16 mai 2023.

Ces arrêtés demeureront ci-annexés aux présentes.

DONNE A BAIL RURAL A LONG TERME, conformément aux articles L, 416-1 à L, 416-9 du Code Rural, 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, à Monsieur **DUCLAU Claude**, exploitant agricole, né le 10 mai 1969 à 64100 BAYONNE, demeurant route de Peyrehorade, 40300 **SORDE L'ABBAYE**, PRENEUR, ce qu'il accepte, les biens dont la désignation suit.

ARTICLE 1

DESIGNATION

A – COMMUNE DE SORDE-L'ABBAYE

Une parcelle de terre, sise à SORDE L'ABBAYE (Landes) figurant au plan cadastral de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Nature	Lieudit	Surface totale	Surface approximative donnée à bail
ZH	64	Terre	Le Coût	3ha 79a 87ca	1ha 60a 00ca

~ RB



Les biens et droits immobiliers sont loués tels qu'ils existent, avec toutes leurs dépendances sans aucune exception ni réserve.

La contenance louée est de **1ha 60a 00ca environ** que le BAILLEUR et LE PRENEUR reconnaissent comme valable tel qu'indiqué sur le plan signé par eux et qui restera ci-annexé aux présentes.

ARTICLE 2

ORIGINE DE PROPRIETE

La parcelle cadastrée section **ZH n° 64** appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquise de l'indivision LASSALLE, demeurant maison Cassou à LEREN, aux termes d'un acte reçu par Maître SAINT MACARY, notaire à SALIES DE BEARN, le 27 avril 1994, publié au bureau des hypothèques de DAX, le 30 mai 1994, **volume 1994P n° 2920.**

ARTICLE 3

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 18 années entières et consécutives qui commenceront le **1^{er} octobre 2004.**

Pour finir à pareille époque de **l'année 2022.**

Il est précisé que le BAILLEUR autorise le PRENEUR à prendre possession des lieux à partir du 1^{er} avril 2004, étant précisé que pour la période comprise entre le **01/04/2004** et **01/10/2004**, le PRENEUR versera au BAILLEUR la somme de **68.00 euros**

ARTICLE 4

ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent à la date de l'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.

Cet état des lieux constatera avec précision l'état du terrain, des bâtiments et ouvrages s'il y a lieu.

Passé le délai fixé ci-dessus, la plus diligente des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ARTICLE 5

REPRISE PAR LE BAILLEUR – RENOUELEMENT DU BAIL

A l'expiration du bail, le BAILLEUR, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prévus par la loi, pourra exercer le droit de reprise prévu par :

*- L'article L 411- 62 du Code Rural, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui,

*- L'article L 411-67 du Code Rural, pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être, totale ou partielle. Dans ce dernier cas, conformément à l'article L 411-62 du Code Rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le PRENEUR aura la faculté de notifier au BAILLEUR, jusqu'à l'expiration du bail en cour, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Si le BAILLEUR n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues à l'article L. 411-64 du Code Rural.



Aux termes de cette période initiale et conformément à l'article L 416-1 du Code Rural le bail pourra être renouvelé par période de 9 ans dans l'hypothèse d'une renonciation du bailleur à son droit de reprise.

ARTICLE 6

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables, et aux charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

1° Jouissance

Le PRENEUR jouira des immeubles loués en bon père de famille, d'un agriculteur soigneux et actif, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2° Empiètements – Usurpations

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR, de tous ceux qui pourraient se produire, dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3° Destination des lieux – Transformation des terres et retournement des prairies – Retrait des terres.

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

Au cours du bail, le PRENEUR pourra modifier ou étendre ses activités, sous réserve qu'elles demeurent agricoles, au sens défini par l'article 2 de la loi n° 88-1202 du 30 Décembre 1988. Si ces changements ou prolongements nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le BAILLEUR, ait été informé, ou les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions de l'article 9 ci-après.

Le PRENEUR pourra, dans les conditions fixées par l'article L. 411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation. Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra prétendre, enfin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

Pour le cas où conformément au décret n° 88- 1049 du 18 novembre 1988 et celui n° 89-797 du 30 octobre 1989, le PRENEUR procéderait au retrait des terres arables, il devra assurer l'entretien minimum des terres retirées, dans les conditions précisées par cette réglementation, après avoir fait dresser un état des lieux. En cas de jachère nue, si, contrairement à ce qui est prévu ci-dessus, il a été omis d'en établir un, il devra acquitter le fermage et ses accessoires comme antérieurement.

Si le PRENEUR procède à un retrait des terres pour une utilisation de celles-ci à des fins non agricoles ou pour des boisements, il devra préalablement demander l'accord du BAILLEUR.

4° Assurances

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

Les salariés contre les risques du travail sur lesdites parcelles,

Les récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles sans pouvoir se retourner contre le BAILLEUR.

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

**5° Cours – Chemins privés**

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous chemins privés liés à cette location.

6° 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 (c'est-à-dire une rotation de trois cultures différentes suivies d'une jachère) mais il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais appropriés et en quantités suffisantes.

7° Prairies

Le PRENEUR en prendra soin comme les 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.

8° Bois – Emondes

Le PRENEUR aura droit aux émondes qui, au cours du bail, atteindront l'âge de dix ans.

Il fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas d'usage d'émonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants. Lors de chaque coupe, il épargnera les baliveaux de belle venue, à l'exception du frêne ou du hêtre, sur les talus de façon à en laisser un, tous les dix mètres.

9° Arbres fruitiers

Le PRENEUR 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.

10° Talus – Fossés – Haies – Clôtures

Le PRENEUR prendra, maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux. Les haies devront être taillées régulièrement.

En vue d'améliorer les conditions d'exploitation, le PRENEUR pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué conformément à l'article L. 411-28 du Code Rural. Sauf convention contraire lors des travaux, les arbres s'y trouvant appartiendront au BAILLEUR et les émondes au PRENEUR. Le coût du travail d'arasement sera payé par le PRENEUR et la prime ou l'indemnité éventuellement allouée par l'administration sera à percevoir par celui-ci.

11° Pailles et foin – Fumures

Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits sur les parcelles louées devront respectivement, soit être consommés sur place, soit être employés exclusivement à la fumure.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantation des légumes fourragers exigeant des fumures) appartiendront au PRENEUR, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux. Le BAILLEUR aura la faculté de retenir tout ou partie de leur excédent sur estimation.

12° Cas fortuits

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

13° Chasse

a) Droit de chasse

Le droit de chasse appartient au BAILLEUR, pour lui-même et les personnes qu'il autoriserait à l'exercer.

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

CD RB

**14° Fin du bail – Obligations du PRENEUR**

Qu'elle 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. 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, 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.

15° Engrangement des récoltes

Le PRENEUR engrangera toutes les récoltes qui proviendront des biens affermés, à tel endroit qu'il lui plaira à charge de respecter les conditions prévues par les règlements administratifs, sauf pour les récoltes qu'il est d'usage de livrer directement à l'organisme acheteur, ou de stocker en dehors des bâtiments.

ARTICLE 7**CESSION – ASSOCIATION – SOUS-LOCATION – HEBERGEMENT – MISE A DISPOSITION – ECHANGE DE JOUISSANCE****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.

2° Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement agricole d'exploitation en commun est subordonné à l'agrément personnel et préalable du BAILLEUR conformément à l'article L. 411-38 du Code Rural. De plus, pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

3° Sous-location

Toute sous-location est interdite. Toutefois, le BAILLEUR ou, à défaut, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, pourra conformément à l'article L. 411-35 alinéa 3, du Code Rural, autoriser le PRENEUR à sous-louer certaines parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas 3 mois. Dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le PRENEUR et le BAILLEUR dans une proportion fixée entre eux ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

4° Mise à disposition

En vertu de l'article L. 411-37 du Code Rural, si le PRENEUR est, ou devient, membre d'une société dont l'objet est principalement agricole, il pourra mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en aviser préalablement le BAILLEUR.

5° Echange de Jouissance

Le PRENEUR aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L. 411-39 du Code Rural, de procéder à des échanges de jouissance ou 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 des Baux Ruraux.

ARTICLE 8**RESILIATION DU BAIL****a) A la demande du PRENEUR**



Conformément à l'article L. 411-33 du Code Rural, le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail :

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, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois avant la fin de l'année culturale.

Le PRENEUR pourra également demander la résiliation :

- au cas où, après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le PRENEUR n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article 33 du Code Rural,

- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le PRENEUR entendrait quitter les lieux, conformément à l'article L. 213-10 alinéa 3, du Code de l'Urbanisme,

- si, à la suite d'une résiliation partielle par le BAILLEUR, pour changement de la destination agricole, le PRENEUR était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L. 411-32 du Code Rural.

b) A la demande du BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le Code Rural, c'est-à-dire

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail,

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans les conditions fixées à l'article L. 411-53-1° du Code Rural,

- en cas d'agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'œuvre ou du matériel nécessaire aux besoins de l'exploitation,

- dans le cas prévu à l'article L. 411-32 du Code Rural, sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée.

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra exercer son droit de reprise à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prévus par la loi.

Si le BAILLEUR n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues à l'article L. 411-64 du Code Rural.

Aux termes de cette période initiale et conformément à l'article L. 416-1 du Code Rural le bail pourra être renouvelé par période de 9 ans dans l'hypothèse d'une renonciation du bailleur à son droit de reprise.

ARTICLE 9

AMELIORATIONS FAITES PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR pourra, dans les conditions prévues par l'article L. 411-73 du Code Rural, effectuer des améliorations sur le fond loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée à l'article L. 411-71 du Code Rural.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Le PRENEUR ne pourra jamais construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise au présent bail sans avoir 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.

En cas de transmission familiale ou sociétaire du bail, en application des articles L. 411-38 et L. 411-35 du Code Rural, ou en cas de mise à disposition des biens loués, conformément à l'article L. 411-37 du même code, ces améliorations pourront être cédées, conformément à l'article L. 411-75 du code.

**ARTICLE 10****FERMAGE**

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral des LANDES, en date du **25 septembre 2003** que le PRENEUR s'oblige à le payer au BAILLEUR ou à son fondé de pouvoir, le 30 Novembre de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 1^{er} avril 2004 conformément à l'article 4, dernier paragraphe.

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du BAILLEUR, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Le montant du fermage sera déterminé à chaque échéance d'après le prix fixé par arrêté Préfectoral.

ARTICLE 11**IMPOTS 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 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

ARTICLE 12**DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Le présent bail est exonéré du droit de timbre et de dimension, de droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (Art 1042 du C.G.I) et sera soumis à la formalité fusionnée au bureau des hypothèques de DAX.

Pour la perception du salaire du Conservateur des Hypothèques, les parties évaluent le prix du fermage, aux derniers cours Officiels, à la somme annuelle de : **136 €uros**

a) Publicité foncière

Une expédition des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques compétent. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur le Président de l'INSTITUTION ou à tout autre représentant qu'il désignerait à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état civil.

c) Déclarations sur la capacité des parties

Le BAILLEUR confirme l'exactitude des déclarations portées en tête des présentes, concernant son statut juridique.

Il précise :

Qu'aucun de ses représentants n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat au sein du Conseil d'administration.

LE PRENEUR déclare que tous les renseignements liés à son état civil sont ceux indiqués en tête des présentes

qu'aucun des dirigeants sociaux de la société n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,

que la société n'est pas en état de banqueroute, cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

CD RB



DONT ACTE

Fait et passé à MONT DE MARSAN les jours, mois et an susdits

LE PRENEUR

Claude DUCLAU

Tiré barre(s) dans
les blancs et rayés
ligne(s) entière(s)
et mot(s) nul(s)

LE (S) ^{BAILLEUR}
~~GEDANT~~ (S)

Le Président de l'INSTITUTION
ADOUR

Par délégation
Le Secrétaire Général
Roland BRUNO

Le Président de l'INSTITUTION ADOUR

INSTITUTION ADOUR
Conseil Général des Landes
40025 MONT DE MARSAN CEDEX

Claude MIQUEU

Le soussigné,

Il certifie en outre, que l'identité complète des parties telle qu'elle est indiquée en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée par la présentation de l'extrait d'acte de naissance pour le PRENEUR et en ce qui concerne le BAILLEUR au vu de ses statuts

9^{ème} et dernière page

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023



ID : 040-254002264-20230125-230125H1775H1-DE

État des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou probables mentionnés dans les divers documents d'information préventive et concernant l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Envoyé en préfecture le 31/01/2023

Reçu en préfecture le 31/01/2023



ID : 040-254002264-20230125-230125H1775H1-DE

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° du | | mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				¹ Oui	Non
prescrit	anticipé	approuvé	date		
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
inondations		autres			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				² Oui	Non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :				Oui	Non
<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N				¹ Oui	Non
prescrit	anticipé	approuvé	date		
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
inondations		autres			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				² Oui	Non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :				Oui	Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				³ Oui	Non
prescrit	anticipé	approuvé	date		
³ Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :					
mouvement de terrain		autres			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				⁴ Oui	Non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :				Oui	Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				⁵ Oui	Non
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :					
effet toxique		effet thermique		effet de surpression	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé				⁵ Oui	Non
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				Oui	Non
> L'immeuble est situé en zone de prescription				Oui	Non
⁶ Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				Oui	Non
⁶ Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.				Oui	Non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible ☐Zone 2
faible ☐Zone 3
modérée ☐Zone 4
moyenne ☐Zone 5
forte ☐**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui

Non

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui

Non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr