

5600 - 1385001

Entre les soussignés:

Madame Sylvie Marie Bénédicte de COURSAINT GERVAIS, documentaliste, demeurant à Cizos, Hautes Pyrénées, divorcée en première noce de Monsieur Gaetan LECLERC, et non remariée, Née à MONLEON MAGNOAC, le 10 janvier 1945.
Ci après dénommé "le bailleur"

D'une part

Et Monsieur Didier Marie Yves GAUSSOT, agriculteur, demeurant à Castelnau Magnoac quartier "la castagnère" Hautes Pyrénées, célibataire, Née à NEUILLY SUR SEINE, le 15 mai 1960.
Ci après dénommé "le preneur"

D'autre part

BAIL RURAL

Le bailleur donne à titre de bail à ferme, pour la durée ci-après indiquée, au preneur qui accepte, les biens suivants:

DESIGNATION

COMMUNE DE CIZOS

SECTION	NUMERO	LIEU	CONTENANCE
D	323	LAS LANETTE	3ha 61a 65c

Avec la partie Nord du n° 324 de la section D (anciens numéros 183, 184 et 185) pour une contenance de 1ha 66a 25c

1ha 66a 25c

Au total:

5ha 27a 90c

COMMUNE DE MONLEON MAGNOAC

SECTION	NUMERO	LIEU	CONTENANCE
H	31	JOUAOU	0ha 36a 10c
H	32	JOUAOU	1ha 57a 20c

Au total:

1ha 93a 30c

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commence à courir le premier décembre courant pour finir le trente novembre deux mille huit.

Sous réserve:

1/ de la faculté expressément accordée au bailleur en cas de renouvellement du présent bail lors de l'expiration de sa durée d'introduire une clause permettant l'exercice de la reprise des biens loués à l'expiration de la sixième année suivant le renouvellement au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, à charge pour ce bailleur, pour pouvoir user de cette faculté, de notifier congé au preneur au moins deux ans à l'avance par acte extrajudiciaire.

2/ Et, en cas de mutation du fonds au profit d'un ou plusieurs descendants, du droit pour ceux-ci d'exercer la reprise des biens loués, à leur profit ou au profit de l'un d'entre eux, dans les conditions prévues par l'Article L 411-6 du code rural; à la charge par eux, pour pouvoir user de cette faculté, d'en prévenir le preneur au moins deux ans à l'avance par acte extrajudiciaire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à ferme, soumis aux dispositions du statut du fermage incluses dans le titre premier du livre quatrième du Code Rural; est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir:

-JOUISSANCE

Il jouira des biens loués en bon père de famille, en fermier soigneux de biens affermés, conformément à leur nature et à l'usage des lieux.

Il ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués sice n'est ceux qui sont autorisés par les dispositions des Articles L 411-28 et L 411-73 du Code Rural, et sauf application des Articles L 411-29 et L 411-39 du Code Rural.

-USURPATION

Il devra s'opposer à toutes usurpations et empiètements sur les immeubles loués et prévenir le bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de tous dommages et intérêts.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des biens affermés.

-CULTURE DES TERRES

Il devra cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres, entretenir en bon état de fauche les prés, les étaupiner, fumer, en extirper les ronces et autres accrues nuisibles, le tout en temps et saisons convenables, de manière à assurer une bonne exploitation, sans pouvoir ni épuiser, ni détériorer les terres de façon à les rendre en bon état de culture, d'engrais et de fumure en fin de bail.

Il divisera les cultures comme il l'entendra, sans être tenu à aucun assolement, à charge seulement de fumer convenablement chaque fois qu'il ensemera des céréales ou des plantes potagères.

Le cas échéant, il apportera tous ses soins aux arbres fruitiers existant sur les parcelles louées et devra remplacer ceux détruits par suite d'une négligence de sa part ou du fait de son bétail.

Il élaguera et étètera les arbres non fruitiers, en temps et saisons convenables, selon l'usage des lieux. Les arbres morts ou ceux qui viendraient à périr resteront la propriété du bailleur, qui les fera arracher et enlever à ses frais. Pour le cas où par défaut d'entretien, des arbres, arbrisseaux ou arbustes existeraient en dehors de toutes plantations organisées, ceux-ci demeuraient la propriété du bailleur.

Conformément à l'article L 411-29 du Code Rural, il pourra aussi en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder avec l'agrément préalable du bailleur, soit au retournement de parcelles de terre en herbe, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail.

-CLOTURES, CHEMINS ET FOSSES

Il entretiendra en bon état les chemins, passages d'accès aux biens loués, ainsi que les clôtures, vives ou sèches, les fossés, rigoles ou saignées nécessaires à l'irrigation et à l'écoulement des eaux.

La main-d'œuvre sera à la charge du preneur et la fourniture des fils et piquets sera à la charge de celui qui est accepté par

Il ne pourra faire disparaître les haies, fossés et rigoles séparant les parcelles, si ce n'est dans les conditions prévues par l'Article L 411-28 du Code Rural.

-CAS FORTUITS

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du fermage ci-après stipulé pour cause de grêle, sécheresse, gelée, coulure, inondation, incendie, foudre, ravages de guerre ou de révolution et tous autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie des récoltes et dont le preneur demeurera expressément chargé.

-FIN DE BAIL

Le preneur devra à la fin du bail, quelque soit sa cause, restituer les lieux loués en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications effectuées, soit après autorisation du bailleur, soit en application de l'Article L 411-28 du Code Rural. A la demande de la partie la plus diligente, une expertise de sortie sera faite, à frais communs, conformément aux

dispositions de l'Article R 411-15 du Code Rural pour constater l'état des lieux en fin de bail, éventuellement préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur, et faire apparaître, s'il y a lieu, les dégradations du bien loué. Les rapports entre le preneur sortant et l'exploitant qui lui succèdera se régleront à défaut d'accord particulier conformément aux usages locaux en la matière.

-INDEMNITES D'AMELIORATIONS

1/ Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par lui au fonds loué, seront réglées conformément aux dispositions des Articles L 411-69 et suivants du Code Rural.

2/ Inversement, si, au départ du preneur il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur aura droit, en application de l'Article L 411-72 du Code Rural à une indemnité égale au préjudice subi par lui.

-PERTE DES BIENS LOUES

Conformément à l'Article L 411-30 du Code Rural, si, au cours du présent bail, les biens et objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit.

En cas de destruction partielle, le bailleur pourra se refuser les réparations et les dépenses nécessaires pour remplacer ou rétablir les biens détruits. Dans cette éventualité, le preneur pourra demander une diminution du prix du bail, et même la résiliation du bail si l'équilibre économique de l'exploitation du bien est gravement compromis.

-RESILIATION DU BAIL

Le présent bail pourra faire l'objet d'une demande de résiliation par l'une ou l'autre des parties et ce en se conformant aux dispositions prévues par le Code Rural, savoir:

Par le preneur en application des Articles L 411-33 et L 411-30, II du Code Rural.

Et par le bailleur en application des Articles 188-6, L 411-36, L 411-38 et L 411-53 du Code Rural.

En outre, dans le cas prévu à l'Article L 411-32 du Code Rural, le propriétaire a la faculté de résilier le bail à tout moment sur les parcelles dont la destination peut être changée, s'il remplit les conditions et se conforme aux prescriptions prévues par cet Article.

-CESSION, SOUS-LOCATION, ECHANGE, APPORT EN SOCIETE

Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au preneur.

Toutefois, et par exception, le preneur, pourra avec l'agrément préalable du bailleur, céder son droit au présent bail, à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de majorité. En cas de refus du bailleur de donner son agrément, et si ce refus ne lui paraît pas justifié, le preneur pourra en appeler au Tribunal Paritaire.

D'autre part, le preneur aura la faculté de procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et sous les conditions fixées par l'Article L 411-39 du Code Rural, à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Pour ce faire, il devra notifier son projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur. Ce dernier aura un délai de deux mois pour saisir le Tribunal Paritaire, à défaut il sera censé avoir donné son accord.

Le preneur pourra, conformément à l'Article L 411-38 du Code Rural, faire apport de son droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Il pourra également conformément à l'Article L 323-14 du Code Rural, en adhérant à un Groupement Agricole d'Exploitation en commun, faire exploiter par ce G.A.E.C. tout ou partie des biens présentement affermés, pour une durée qui ne devra pas être supérieure à celle du présent bail; il devra alors en aviser le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

-IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Sde C

Quant aux impôts fonciers afférents aux immeubles affermés, ils resteront à la charge du bailleur conformément à l'Article L 415-3 du Code Rural, sous réserve du droit par ce dernier de récupérer sur le preneur toutes les taxes et cotisations afférentes aux biens loués, et incombant à l'exploitant, notamment la cotisation pour le budget annexe des prestations familiales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture et, conformément à l'Article L 415-3 du Code Rural, le cinquième du montant global de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties y compris la taxe régionale, ainsi que la quote-part dans les frais de confection de rôle.

En outre, il devra supporter le montant de la Taxe d'Association Foncière, d'association de drainage et éventuellement de curage ou d'assainissement de rivière.

-DROIT DE CHASSER

Conformément à l'Article L 415-7 du Code Rural, le fermier aura le droit de chasser sur le fonds loué. Il exercera ce droit personnellement, sans pouvoir le céder, et concurremment avec le bailleur, qui conserve le droit de chasse, pour lui, ses locataires ou cessionnaires.

Au cas où il désirerait ne pas exercer ce droit, il devra le faire savoir au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avant le premier Juillet précédant chaque campagne de chasse.

Il aura le droit d'entourer de grillages les pièces de terre portant récoltes, situées à proximité des réserves boisées du bailleur. Et, s'il est commis des dégâts par le gibier vivant dans ces réserves, que le preneur ait ou non pris des mesures pour s'en garantir, le bailleur ou ses locataires ou cessionnaires en demeureront responsables dans les conditions légales.

-ETAT DES LIEUX

Il prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur. A ce sujet, il est précisé qu'en vertu de l'Article L 411-4 du Code Rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois de celle-ci.

Si l'état des lieux n'était pas dressé dans le mois de l'entrée en jouissance, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente établira un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposant à compter de ce jour de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

FERMAGE

-FIXATION DU FERMAGE

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage de QUATRE MILLE NEUF CENT FRANCS, ci.....4900,00F

-PAIEMENT DU FERMAGE

Le preneur s'oblige à payer au bailleur, ou pour lui à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, en une fois le premier décembre de chaque année et pour la première fois le premier décembre deux mille.

-MODE DE DETERMINATION DU FERMAGE

Le montant de chaque terme de fermage sera déterminé en prenant pour base:

INDEXATION: indice 114,0 année 1999

CONVENTION SUR LE PAIEMENT DU FERMAGE:

Il est expressément convenu:

1/ Que tous paiements auront lieu au domicile du bailleur et devront être effectués en moyens légaux de paiement.

2/ Et qu'en cas de décès du preneur ou de l'un d'eux au cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants ou entre le survivant d'eux et les héritiers et représentants du précédé pour le paiement des fermages échus ou à échoir et pour l'exécution des charges et conditions du bail.

Sde c

DECLARATION SUR LES CUMULS

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la réglementation des cumuls et réunions d'exploitation agricoles instituée par les articles L 311-1 et suivants du Code Rural, et elles indiquent que la conclusion du présent bail ne constitue pas une infraction à cette réglementation.

Conformément à l'article L 311-11 dudit Code, le preneur déclare qu'il exploite onze hectares.

DECLARATIONS DIVERSES

Le bailleur déclare que:

Les biens présentement loués n'ont fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'Article L 411-66 du Code Rural.

Ils ne proviennent pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'Article 832-2 du Code Civil et qu'en conséquence ils ne sont pas grevés du droit de priorité par cet Article.

Les biens loués ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire garantissant des créanciers pour lesquels ce bail pourrait être inopposable.

Pour tout ce qui n'aura pas été prévu aux présentes, il en sera référé soit au statut du fermage, soit au bail type de bail à ferme établi par Monsieur le Préfet des Hautes Pyrénées, soit à défaut aux usages locaux appliqués dans le canton dont dépend la Commune.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le fermage ci-dessus stipulé représente, toutes charges extraordinaires comprises, une valeur en argent de quatre mille neuf cent francs.

Elles requièrent le fractionnement des droits par périodes triennales.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

Fait en triple exemplaires
A Cizos
Le 3 Decembre 1999

Le Bailleur

J de Cizos

Le Preneur

Cizos

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE	
DE L'ANNÉE LE 6/12/1999	
79	BORD. 395.3
RECUF	- DE DE TIMBRE .. 95f
195	- DE D'ENREG. .. 100f
SIGNATURE	

P. JAMMES