

**REGISTRE DES DECISIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
DU 14 SEPTEMBRE 2022**

L'An Deux Mille Vingt Deux, le 14 septembre 2022, le Bureau Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, légalement convoqué le 8 septembre 2022 par Monsieur Henri LEMOIGNE, Président, s'est réuni dans la salle de conseil du pôle de Périers.

Etaient présents : Mesdames Anne HEBERT, Rose-Marie LELIEVRE, Stéphanie MAUBÉ et Messieurs David CERVANTES, Marc FEDINI Alain LECLERE, Henri LEMOIGNE, Roland MARESCO, Jean-Marie POULAIN et Thierry RENAUD.

Excusés : Madame Michèle BROCHARD et Monsieur Christophe GILLES

Nombre de membres en exercice : 12

Nombre de votants : 10

En application de l'article L5211-10 et notamment les alinéas relatifs à la délégation de compétence par l'assemblée délibérante à son exécutif et de la délibération DEL20200722-165 du conseil communautaire du 22 juillet 2020 transmise à la sous-préfecture de Coutances le 27 juillet 2020.

Décision exécutoire affichée

DEC2022-017-BUREAU (3.3)

le ...26.../...09.../2022

ADMINISTRATION : Signature d'un bail rural avec Madame Myriam DUVAL pour les parcelles communautaires cadastrées ZE 11 et ZE 24 à Périers

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération DEL20200722-165 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au bureau communautaire et notamment l'autorisant à signer les contrats de location et les baux relatifs à la location de biens immobiliers de la communauté de communes d'une durée supérieure à un an,

Considérant que la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche est propriétaire des parcelles ZE 11 et ZE 24 d'une surface de 37 520 mètres carrés, sises à Périers, route départementale 971,

Considérant le bail rural entre l'ancienne Communauté de Communes Sèves-Tauttes et Monsieur Daniel DUVAL établi pour une durée de 9 ans pour la parcelle ZE 24, à compter du 1^{er} janvier 2014, lui permettant ainsi d'exploiter la parcelle pour son activité agricole et sachant que le montant annuel du fermage 2021 s'élevait à 505,85 euros,

Considérant qu'il a été constaté que Monsieur Daniel DUVAL exploitait également gracieusement et en l'absence de bail écrit la parcelle communautaire ZE 11 dans le cadre de son activité agricole,

Considérant le courrier reçu le 16 mars 2022 de Monsieur Daniel DUVAL faisant part de son intention de faire valoir ses droits à la retraite et de cesser d'exploiter au 31 décembre 2022 la parcelle ZE 24 et précisant que sa fille Myriam DUVAL envisageait de prendre la succession de son père,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Caen dans un délai de deux mois à compter de la date d'affichage.

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20220914-DEC2022-017-BUR-AU
Date de télétransmission : 26/09/2022
Date de réception préfecture : 26/09/2022

Considérant que Madame Myriam DUVAL a accepté de signer un bail rural pour les deux parcelles communautaires, sises à Périers et cadastrées ZE 11 et ZE 24, qu'elle exploitera à compter du 1^{er} janvier 2023,

Considérant le Code Rural et de la Pêche Maritime,

Considérant la demande de Madame Myriam DUVAL,

Ceci exposé et après en avoir délibéré, les membres du bureau communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés, décident d'autoriser le Président :

- à acter la résiliation du bail pour la parcelle ZE 24 conclu avec Monsieur Daniel DUVAL au 31 décembre 2022,
- à accepter de conclure un bail rural d'une durée de 9 ans au profit de Madame Myriam DUVAL, repreneuse de l'exploitation de Monsieur Daniel DUVAL, pour les parcelles communautaires ZE 24 et ZE 11 à Périers,
- à fixer la date de début de location pour ces deux parcelles au 1^{er} janvier 2023,
- à fixer à 150 euros par hectare le prix annuel du fermage, soit un montant annuel du fermage de 562,80 euros, actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel,
- à valider les modalités du bail rural joint à la présente décision,
- à signer le bail rural et ses avenants éventuels,
- à percevoir les recettes afférentes,
- de rappeler que toutes décisions prises par le bureau communautaire en application de ses délégations sont systématiquement rapportées lors du prochain conseil communautaire.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Ont signé les membres présents.

Pour copie conforme.

Le Président

Henri LEMOIGNE





BAIL RURAL

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), les contrats de baux ruraux doivent être écrits. À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par ce contrat type.

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Monsieur Henri LEMOIGNE, Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, dont le siège est 20 rue des Aubépines, 50250 à la HAYE, et agissant en vertu de la décision du bureau communautaire du 14 septembre 2022,

ci-après désigné « Le Bailleur »

Et

Madame DUVAL Myriam, domiciliée 1 le Mesnil, 50190 MARCHESIEUX

ci-après désigné « Le Preneur »

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance du bien ci-après désigné.

Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir.

Article 2. Désignation cadastrale

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les biens à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Propriétaire	Commune	Parcelle	Contenance
Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche	Périers	ZE 11	0ha 32a
Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche	Périers	ZE 24	3ha 43a 20 ca
Total			3ha 75a 20ca

Un plan de localisation des parcelles est joint en annexe.
Le Preneur déclare connaître les limites et l'étendue des biens loués.

Article 3 : Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031 (L 411.5 du CRPM).

Article 4 : Prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de 150 euros par hectare, soit un total annuel de 562.80€ pour les deux parcelles, actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel (données disponible sur <https://www.manche.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Structures-Agricoles-GAEC-Gestion-du-foncier/Fermages-et-baux-ruraux/Loyer-des-terres-nues-et-des-batiments-d-exploitation>).

Le fermage est payable annuellement auprès du Trésor Public, en début d'année dès réception du titre de paiement.

Article 5 : Modalités de renouvellement du bail

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Article 6 : Modalités de résiliation du bail

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués 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.

Par le bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L411-31 et sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L411-32 et L411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs 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 par lettre recommandée avec avis de réception, 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 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 L411-27

Les motifs sus-indiqués ne peuvent être retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

1. Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 ;
2. Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L411-38 ;
3. Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
4. Si le bailleur est une collectivité territoriale, le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L2411-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1 et 2 ci-dessus, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

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

Par le preneur

Conformément à l'article L411-33, 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 et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

Dans tous ces cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En outre, le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L411-5, résilier le bail à la fin de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance.

Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions de l'article L415-11. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser le bien loué, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Décès du preneur

Conformément à l'article L 411-34, 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 années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un de ses ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

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, ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées ci-dessus.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante.

Article 7 : Transmission du bail

- Cession et sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM.

- Mise à disposition

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès. La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

Article 8 : Charges et conditions

8.1. Jouissance et exploitation

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur le bien loué pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir du bien loué, suivant sa destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur le bien loué. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail (L 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du CRPM).

8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

8.4. Réparations

Le Bailleur entretiendra le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

8.5. Assurances

En application de l'article L415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans un bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L 411-30 du CRPM.

8.6. Taxes et impôts

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L 415-3 du CRPM. Le Preneur remboursera au Bailleur 1/5 soit 20% du montant global des taxes foncières du bloc communal (commune et EPCI) sur les propriétés bâties et non bâties majoré de 8% pour les frais de gestion, portant sur le bien loué.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM) majoré de 8% pour les frais de gestion.

8.7. Prestations sociales agricoles

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes au bien loué.

8.8. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur le bien loué sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

8.9. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur le bien loué ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

Article 10 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L 411-72 du CRPM).

Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

.....ha en qualité de locataire,ha en qualité de propriétaire,ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

- Il est soumis au contrôle des structures / il n'est pas soumis au contrôle des structures (rayer la mention inutile)
- S'il est soumis au contrôle des structures :
 - L'autorisation a été accordée,
 - L'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.

Article : 12 : enregistrement du bail rural

Le bail rural fera l'objet d'un enregistrement auprès du centre des impôts. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à la charge du Preneur.

Le Preneur soussigné, après avoir lu ce qui précède, déclare accepter le présent bail à lui consenti et en conséquence s'obliger au paiement des fermages et à l'exécution des conditions ci-dessus énumérées.

Pour l'exécution des présents, les parties font élection au siège social de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche à la Haye.

Le présent bail est rédigé en deux exemplaires.

Fait à la Haye, le.....

Le Bailleur,

Le Président
M. Henri LEMOIGNE

Le Preneur,

Mme Myriam DUVAL

ANNEXES

