



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 30 JANVIER 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 24/01/2023

Publication :
le 03/02/2023

Délibération n° D-2023-35

Bail rural - Parcelles IE 48 et 76 - Exploitation Agricole à
Responsabilité Limitée (EARL) La Fialerie

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Valérie VOLLAND

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Sophie BOUTRIT, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Bail rural - Parcelles IE 48 et 76 - Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) La Fialerie

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Dans le cadre de la gestion et de l'entretien des réserves foncières appartenant à la Commune de Niort, il y a lieu de mettre à disposition les parcelles cadastrées Commune de Niort, Section IE n°48 et 76, d'une superficie totale de 6ha 58a 59ca.

La situation en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme, la vocation agricole des terrains, ainsi que leur superficie globale, impliquent de placer le bail sous le statut du fermage.

Par ailleurs, la Ville de Niort a approuvé le plan d'actions Biodiversité 2019-2024 par délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2019, dans lequel s'inscrit le clausier environnemental Biodiversité applicable à des secteurs déterminés de la Ville de Niort.

De même, le Service des Eaux du Vivier (SEV) a élaboré des clauses environnementales relatives aux périmètres de protection de la ressource en eau.

Les parcelles cultivées susvisées sont situées à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité.

En conséquence, ces parcelles se trouvent de fait soumises à des clauses de protection de la biodiversité et de la ressource en eau, ce qui nécessite d'en confier l'exploitation à un agriculteur dans le cadre d'un bail rural de neuf ans, renouvelable, imposant des pratiques respectueuses de l'environnement.

L'EARL La Fialerie exploitait précédemment ces parcelles avant la modification cadastrale, et continue actuellement son exploitation.

Le loyer de ces terres à vocation agricole est fixé à 639,29 € pour la première année, du 1^{er} mars 2023 au 29 février 2024, payable à terme échu, auquel s'ajoutera la part de taxe foncière et de la taxe chambre d'agriculture y afférente. La révision du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire selon l'indice national des fermages, l'indice de référence est celui constaté pour l'année 2022 par l'Arrêté ministériel du 13 juillet 2022, soit 110,26.

La précédente convention d'occupation précaire au bénéfice de l'EARL La Fialerie s'est achevée le 31 décembre 2021. Une division cadastrale de la parcelle Section IE n°38 étant prévue, et celle-ci diminuant la surface mise à disposition du locataire, le renouvellement de la convention a été repoussé à la réalisation effective de ladite division. L'EARL La Fialerie a poursuivi l'exploitation des terrains durant cette période intermédiaire.

Aussi, en vertu des dispositions de l'article 2224 du Code civil, le locataire s'engage à acquitter les loyers, charges et taxes dus durant cette période d'occupation intermédiaire, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 28 février 2023, soit un montant de 753,63 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- décider la location, par bail rural à clauses environnementales, d'une durée de 9 ans, des parcelles cadastrées Section IE n°48 et 76, au profit de l'EARL La Fialerie, aux conditions indiquées ci-dessus ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer ledit bail.

Madame Ségolène BARDET n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Maire de Niort

Valérie VOLLAND

Jérôme BALOGÉ



**BAIL RURAL
ENTRE
LA COMMUNE DE NIORT
ET
L'EARL LA FIALERIE**

Préambule :

La précédente convention d'occupation précaire au bénéfice de l'EARL La Fialerie s'est achevée le 31 décembre 2021. Une division cadastrale de la parcelle Section IE n°38 étant prévue et celle-ci diminuant la surface mise à disposition du locataire, le renouvellement de la convention fut repoussé à la réalisation effective de ladite division. L'EARL La Fialerie a poursuivi l'exploitation des terrains durant cette période intermédiaire.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en cours de réalisation, ne prévoit pas de changement de zonage des terrains objets des présentes. En conséquence, la mise à disposition est soumise au statut du fermage.

ENTRE les soussignés

La Commune de Niort, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2023, ci-après annexée,

Monsieur Jérôme BALOGE, lui-même représenté aux présentes par Monsieur Thibault HEBRARD, 12e Adjoint au Maire, en vertu de l'arrêté n°2022-141 en date du 13 juillet 2022, portant délégation de signature et de fonction, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu de la délégation qui lui a été accordée aux termes de la délibération susvisée en date du 30 janvier 2023, ci-après annexée,

ci-après dénommée « le Bailleur », d'une part,

ET

La Société dénommée EARL LA FIALERIE, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée, dont le siège est situé à NIORT (79000), 30 rue de la Fialerie, immatriculée au RCS de NIORT, n°535 283 949.

Représentée par Monsieur Patrick SUAUD, associé gérant,

ci-après dénommée « le Preneur », d'autre part,

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. – OBJET.

Le Bailleur consent au Preneur qui accepte la jouissance des biens ci-après désignés en vue de leur exploitation agricole. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (articles L.411-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code Civil et aux usages locaux applicables dans le département des Deux-Sèvres qui ne sont pas contraires audit statut, ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

ARTICLE 2. – DÉSIGNATION DES PARCELLES.

Le locataire est autorisé à occuper et exploiter les parcelles appartenant à la Commune de Niort, et cadastrées Commune de NIORT sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
IE	48	Les Verrines	3ha 34a 64ca
IE	76	Les Verrines	3ha 23a 95ca
Total :			6ha 58a 59ca

Telles qu'elles figurent sur le plan ci-après annexé.

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 est procédé, à due concurrence, à un ajustement de loyer.

OBSERVATION

Les parcelles ci-dessus désignées sont situées en zone A du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente l'ensemble des terres agricoles, des plaines de Saint-Liguaire, Sainte-Pezenne, Souché et Saint-Florent.

Par ailleurs, les parcelles ci-dessus désignées sont concernées par les dispositions suivantes, que le preneur est tenu de respecter :

- arrêté préfectoral de protection du biotope constitué par les arbres conduits en têtard dans le Marais Poitevin, du 1^{er} juillet 2013 ;
- périmètre de protection rapproché de captage des eaux potables et minérales ;
- périmètre de protection de 100m autour d'un élevage (ICPE).

ARTICLE 3. – CONDITIONS PARTICULIÈRES S'IMPOSANT AU PRENEUR.

A raison de sa qualité, le Bailleur entend soumettre le présent bail aux dispositions du deuxième paragraphe du troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code Rural et de la pêche maritime. Le contrat sera également soumis aux dispositions des articles R. 411-9-11-1 et suivants de ce même Code.

Dès lors, le Bailleur impose à son co-contractant, à titre de condition impulsive et déterminante de son consentement, des obligations particulières à caractère environnemental, ce que le Preneur déclare accepter expressément.

Les biens ci-dessus désignés présentent les caractéristiques suivantes, justifiant une protection environnementale particulière :

- les parcelles cultivées sont situées à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité ;
- elles sont situées dans un périmètre de protection rapproché de captage des eaux potables et minérales.

La Commune de Niort a approuvé le plan d'actions Biodiversité 2019-2024 par délibération du conseil municipal du 25 novembre 2019 dans lequel s'inscrit le clausier environnemental biodiversité.

Dans le cadre des périmètres de protection de la ressource en eau, le Syndicat des Eaux du Vivier a élaboré des clauses environnementales à enjeu eau.

Le locataire s'oblige à respecter les clauses environnementales relatives à la protection de la ressource en eau et biodiversité s'appliquant à la parcelle susvisée, stipulées dans les fiches jointes aux présentes.

ARTICLE 4. – DURÉE.

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANS, à compter du 1^{er} mars 2023 pour se terminer le 29 février 2032.

ARTICLE 5. – RENOUVELLEMENT.

À défaut de congé, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de neuf ans, aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Toutefois, le droit au renouvellement du bail ne pourra être invoqué par le Preneur dans le cas où le Bailleur lui aurait fait connaître, par exploit d'huissier et au moins dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser le ou les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

De même, la Commune de Niort sera en droit de s'opposer au renouvellement du présent bail sur le fondement d'un des motifs prévus par les articles L.411-53 et L.411-31 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Le congé devra être notifié au Preneur par exploit d'huissier, dix-huit mois minimum avant la fin du bail.

ARTICLE 6. – RÉSILIATION.

6.1 A l'initiative du preneur

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L.411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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.

Le Preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, il doit notifier sa décision au Bailleur au moins douze mois à l'avance.

6.2 A l'initiative du bailleur

La Commune de Niort pourra à tout moment, moyennant le préavis d'un mois, résilier le présent bail sur tout ou partie du ou des terrains loués si ces derniers sont rendus nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique. La résiliation sera alors notifiée au Preneur par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité pour le préjudice qu'il subit.

ARTICLE 7. – CARACTÈRE PERSONNEL DU BAIL

7.1 Cession

Toute cession du bail est interdite, sous réserve des dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

7.2 Sous-location

Toute sous-location de bail est interdite, sous réserve des dispositions de l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

7.3 Décès du preneur

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. – ADHÉSION À UNE SOCIÉTÉ

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 suivantes :

- Le nom de la société,
- Le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée
- Les parcelles que le preneur met à la disposition de la société

Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

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.

ARTICLE 9. – 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 du Bailleur.

ARTICLE 10. – PRIX DU FERMAGE.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le preneur d'un fermage calculé sur la base d'une surface exploitée

de 6ha 58a 59ca

Bailleur

Preneur

et du tarif applicable aux terres de

troisième catégorie

Ledit tarif est encadré selon l'Arrêté Préfectoral du 29 septembre 2022 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023.

- Détail des catégories des parcelles exploitées

Catégorie 3

Section IE n°48
Section IE n°76

3ha 34a 64ca
3ha 23a 95ca

Total : 6ha 58a 59ca

- Calcul du loyer

Catégorie 3

Valeur minima	81,32 €
Valeur maxima	112,82 €

Soit une valeur moyenne retenue de 97,07 € X 6ha 58a 59ca 639,29 €

Le fermage annuel est fixé à SIX CENT TRENTE-NEUF EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (639,29 €), payable à terme échu.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice national des fermages de référence est celui constaté pour l'année 2022 par l'Arrêté ministériel du 13 juillet 2022, soit **110,26**.

Prise en compte de l'occupation intermédiaire :

Les parties conviennent de reconnaître que dans l'attente de la division de la parcelle cadastrée Commune de Niort, Section IE n°38, le locataire a poursuivi l'exploitation des parcelles objets des présentes, après le terme de la convention précédente, qui s'est achevée le 31 décembre 2021.

En vertu des dispositions de l'article 2224 du code civil, le locataire s'engage à acquitter les loyers, charges et taxes dus entre le 1^{er} janvier 2022 et le 28 février 2023, sous les conditions de la présente, soit un montant de **SEPT CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-ET-UN CENTIMES (753,61)**, à régler dans les trois mois à compter du jour de la notification de la présente convention.

ARTICLE 11. – JOUISSANCE ET EXPLOITATION.

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur 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 dans les délais prescrits par l'article 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie, conformément aux articles 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 les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

Le Preneur est tenu d'entretenir les bordures des champs qui sont mis à sa disposition. Dans le cas où un défaut d'entretien viendrait à entraver ou perturber la circulation sur la voirie, l'intervention des services municipaux, rendue nécessaire par cette absence d'entretien, pourrait lui être facturée.

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

ARTICLE 12. 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 cultureux non prévus au bail, dans le respect des dispositions de l'article L.211-2 du Code de l'Environnement.

À 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.

ARTICLE 13. TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS

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

ARTICLE 14. ASSURANCES

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.

Le Preneur devra produire la preuve de sa souscription d'assurance au Bailleur dans les 15 jours suivants la notification du présent bail rural.

ARTICLE 15. TAXES ET IMPÔTS

Les impôts fonciers demeurent à la charge du Bailleur. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés non bâties ainsi que les frais d'établissement de rôle sont supportés par le Preneur, à concurrence de **un cinquième (1/5^e)** (article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime).

Par ailleurs, le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (Article 1604 du Code général des impôts).

ARTICLE 16. PRESTATIONS SOCIALES AGRICOLES

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

ARTICLE 17. CHASSE

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille. Toutefois, le preneur peut renoncer à ce droit de chasse. Si tel est le cas, celui-ci doit en faire part expressément et par écrit au bailleur.

ARTICLE 18. DROIT DE VISITE

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter le ou les terrains loués, après en avoir informé le Preneur.

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

ARTICLE 19. – RESTITUTION DES LIEUX.

À sa sortie, le Preneur devra restituer les lieux loués en bon état d'entretien.

ARTICLE 20. –AUTORISATIONS PRÉALABLES

En application de l'article L.331-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Le preneur déclare exploiter lesdites parcelles depuis plusieurs années et être en conformité avec les dispositions relatives au régime des autorisations d'exploiter.

ARTICLE 21. – INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'article L. 125.5 du Code de l'environnement impose au propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques.

Un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) concernant les biens loués demeure ci-après annexé.

ARTICLE 22. – RÉSILIATION.

22.1 A l'initiative du preneur

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs suivants :

- incapacité au travail, grave et dont la durée est supérieure à deux ans, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme
- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme
- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même

- refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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.

Par ailleurs, le Preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas, il devra notifier sa décision au Bailleur au moins douze mois à l'avance.

22.2 A l'initiative du bailleur

Le Bailleur peut demander la résiliation du bail pour les motifs suivants :

- 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.
- 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 ;
- Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article [L. 411-27](#).
- Toute contravention aux dispositions de l'article [L. 411-35](#) ;
- Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article [L. 411-38](#) ;
- Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des [articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1](#) si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ;
- 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 L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales](#).

Dans le cas d'une résiliation fondée sur un des motifs énumérés audit article, la notification de la rupture contractuelle se fera par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Preneur devra quitter les lieux dans le délai imparti par la Commune de Niort.

La Commune de Niort pourra à tout moment résilier le présent bail sur tout ou partie du ou des terrains loués si ces derniers sont rendus nécessaires à la réalisation d'un projet d'utilité publique. La résiliation sera alors notifiée au Preneur par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, le Preneur aura droit au versement d'une indemnité pour le préjudice qu'il subit.

De même, le Bailleur pourra, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application du plan local d'urbanisme.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme au cours des trois années qui suivent la résiliation. Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours.

ARTICLE 23. – LITIGES.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail rural devra être résolu à l'amiable.

À défaut d'accord entre les parties, le litige sera porté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de Niort.

ARTICLE 24. –RESPECT DES PRATIQUES CULTURALES.

Le Bailleur aura annuellement la faculté de mandater 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:

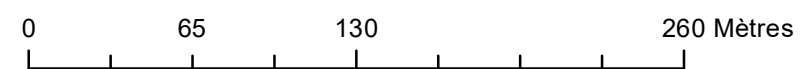
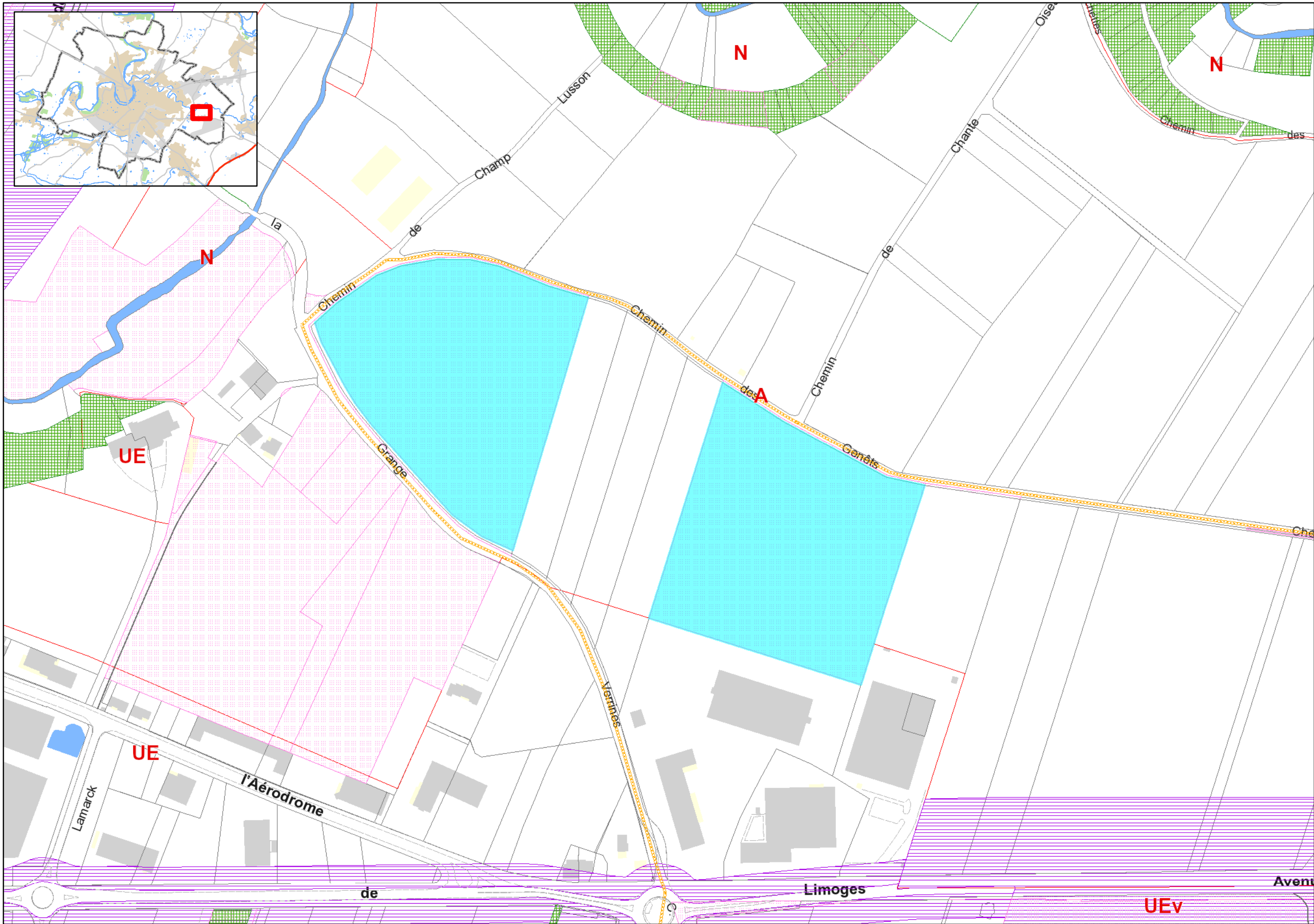
- à prévenir ou faire prévenir par toute personne de son choix le preneur au moins quinze jours à l'avance, de la venue dudit expert, par voie de courrier recommandé avec accusé de réception ;
- à transmettre au preneur copie du rapport établi par l'expert et ce sans délais.

Les frais afférents audit expert seront à la charge exclusive du Bailleur qui l'accepte.

Fait en deux exemplaires à Niort, le

<p>Pour le Maire de Niort et par délégation L'Adjoint délégué</p> <p>Thibault HEBRARD</p>	<p>Pour l'EARL La Fialerie Le gérant</p> <p>Patrick SUAUD</p>
---	---

Parcelles IE 48 et 76



GéoCible

Géomètre-Expert & Bureau d'études

PLAN DE BORNAGE DE DIVISION
affaire n° 22502
commune de NIORT

