

COMMUNE DE ----- 68650 LE BONHOMME

PV du CM – Vendredi 30 septembre 2022

ans, renouvelable d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation des parties selon les conditions du bail. Sont concernées les parcelles suivantes :

Section	Parcelle	Lieux	Surfaces exploitées
17	85 pour partie	Rond Gazon	0ha 20a 00ca
17	83 pour partie	Rond Gazon	0ha 15a 00ca
17	72	Rond Gazon	0ha 43a 00ca
17	73	Rond Gazon	1ha 00a 45ca
17	74	Rond Gazon	0ha 15a 72ca
17	75	Rond Gazon	1ha 25a 85ca
17	84	Rond Gazon	0ha 19a 59ca
3	134	La Verse	0ha 71a 00ca
3	131	La Verse	0ha 79a 00ca
3	129	La Verse	1ha 80a 60ca
3	130	La Verse	0ha 92a 99ca
TOTAL			7 ha 63a 00ca

- **ACCEPTÉ** en tous ses termes le bail proposé ci-dessus ;
- **MET FIN AUX BAUX** de Mme Brigitte MARCHAL en date des 14/01/2016 et 05/11/2016 ;
- **PRÉCISE** que les voies communales doivent rester ouvertes à la circulation (Chemin du Rain Marcot vers La Basse Marse notamment) ;
- **CHARGE** le Maire, ou son suppléant, de toutes les modalités liées à la présente délibération et **AUTORISE** à signer tout document l'y afférent, y compris la signature du nouveau bail à ferme.

10. TERRAINS – TRANSFERT DU BAIL A FERME DE M. Georges RICHARD A L'EARL LES ISSUES (Section 17 parc. 50-20, 16 et 14)

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal que M. Georges RICHARD est venu en Municipalité signaler qu'il n'exploitait plus les terrains, ceux-ci étant exploités par l'EARL LES ISSUES sise à FRELAND (68910) Le Chêne, immatriculée sous le numéro Siret 49440878400010. Confirmation a été donnée par M. Valentin LANGER, co-gérant de l'EARL LES ISSUES.

Il est entendu que M. Georges RICHARD a procédé au paiement pour l'année de fermage en cours (du 1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022).

Le bail à ferme du 26 mai 1997 de M. Georges RICHARD comporte les terrains suivants :

Section	Parcelle	Lieux	Surfaces exploitées
17	14	Basse Marse	2ha 00a 00ca
17	16	La Chapelle	0ha 66a 65ca
17	50-20	Au Pateu	0ha 50a 00ca
TOTAL			3 ha 16a 65ca



Cependant, seule la parcelle 16 en section 17 est localisable, les autres numérotations de parcelles ne correspondent plus à la numérotation du cadastre actuel et aucun plan n'a été établi lors de la conclusion du bail en 1997.

Il convient dès lors de résilier le bail de M. Georges RICHARD établi le 26 mai 1997 et d'établir un nouveau bail à ferme à compter du 1^{er} novembre 2022 avec l'EARL LES ISSUES. Il conviendra également d'établir un bulletin de mutation de terres auprès de la MSA attestant de ces changements pour enregistrement. Par ailleurs, il est proposé que le nouveau bail ne puisse être conclu que dès lors qu'un plan délimitant les surfaces exploitées soit établi.

Il est proposé le bail suivant :

COMMUNE
LE BONHOMME
68650



Station classée

BAIL A FERME

LOCATION DE LANDES

La Commune du Bonhomme,

Propriétaire, ci-après dénommée le bailleur,
représentée par son Maire, Frédéric PERRIN

61 rue du 3^{ème} Spahis Algériens à 68650 LE BONHOMME

donne par les présentes en location à :

PEARL LES ISSUES,

locataire ci-après dénommé le preneur
sise à FRELAND (68910) Le Chêne, immatriculée sous le numéro Siret 49440878400010

les propriétés agricoles sises sur le ban de la commune du Bonhomme

Le preneur déclare déjà exploiter HA de landes
Ou
n'exploiter aucun autre bien rural (1)

(2) à compléter et/ou à rayer ce qui ne convient pas

I - DESIGNATIONS

Commune : LE BONHOMME

Section	Parcelle	Lieux	Nature de culture	Surfaces exploitées
17	14 (à modifier avec nouvelle numérotation)	Basse Marse	LANDES	2ha 00a 00ca
17	16	La Chapelle	LANDES	0ha 66a 65ca
17	50-20 (à modifier avec nouvelle numérotation)	Au Pateu	LANDES	0ha 50a 00ca
TOTAL				3 ha 16a 65ca

Pour tous différends auxquels pourraient donner lieu les surfaces indiquées, les parties se soumettent aux règles de l'article L 418-18 du Code Rural.

Le terrain, objet des présente, est la partie représentée ci-dessous :

(plan à insérer)

II - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} novembre 2022.

III - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera obligatoirement établi, contradictoirement et à frais communs, dans le mois de la date d'entrée en jouissance. Il constatera avec précision l'état des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières, notamment en vue du versement éventuel des indemnités pour améliorations visées aux articles L 411-69 à L 411-73 du Code Rural.

Dans le cas de mauvais vouloir de l'une des parties, l'autre pourra, à l'expiration des délais ci-dessus fixés, procéder conformément à l'article L 411-4 du Code Rural.

IV - PRIX ET PAIEMENT

c) Pour les terrains

Le fermage annuel en monnaie, consenti et accepté, est fixé à 16,00 euros/hectare pour la première année ; il variera à partir de la 2^{ème} année en fonction de l'évolution de l'indice départemental des fermages adéquat, tel que défini par l'arrêté préfectoral après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

L'actualisation du fermage due pour la deuxième année et pour les années suivantes se fera par application au fermage ci-dessus fixé, entre le dernier indice connu précédant l'échéance et l'indice qui sera arrêté le 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Les parties se réfèrent aux indices en question qui seront publiés pour la région Alsace.

d) Paiement

Le loyer est payable chaque année au mois de janvier, sur présentation d'un avis des sommes à payer transmis par le Trésor Public de Kaysersberg Vignoble.

V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de dépens et dommages et intérêts.

e) Usage et entretien des biens loués

Il devra jouir de la propriété en bon père de famille et en fermier soigneux et actif, selon les méthodes de culture rationnelle, avec une main d'œuvre proportionnée aux besoins de l'exploitation. Il ne devra commettre, ni souffrir qu'il soit commis de dégâts ou de dégradations aux biens affermés. Il s'opposera à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées et devra prévenir le bailleur immédiatement et sans délai de tout ce qui pourrait avoir lieu sous peine de dépens et dommages et intérêts, conformément à l'article L 411-26 du Code Rural. Le preneur devra cultiver, labourer, fumer et ensemercer les terres en temps et saisons convenables. Le preneur qui procède à un retrait de production de terres arables et en assure l'entretien minimum est réputé en assurer l'exploitation. Il devra en outre, appliquer les améliorations culturales qui auront été préconisées par la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux. Il pourra modifier l'assolement, compte tenu des exigences de la technique agricole ou de la conjoncture économique, et notamment procéder au retournement de parcelles de terres en herbes ou vice-versa en se conformant aux modalités prévues à l'article L 411-29 du Code Rural.

Il devra par ailleurs :

- curer en temps convenable les fossés, canaux d'irrigation ou d'assainissement ;
- entretenir les clôtures et barrières (le bois courant et les émondes des arbres seront répartis conformément aux usages locaux) ;
- se conformer aux instructions du groupement local de défense permanente contre les ennemis des cultures ;
- respecter un recul de 0,80 m par rapport à la voie pour l'apposition des clôtures.

f) Impôts et charges

Sont à la charge du preneur :

- la cotisation perçue au profit de la Caisse d'Assurance Accidents Agricoles ;
- à défaut de la cotisation précitée, le montant des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, qui devront être déterminées dans les conditions définies à l'article L 415-3 du Code Rural.

g) Cession et sous location

Toute cession ou sous location du fonds loué est interdite au preneur

h) Modification de l'état des lieux

Pour assurer une meilleure exploitation du fonds, le preneur pourra sur accord exprès ou tacite du bailleur, réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fond loué les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitations (article L 411-28 du Code Rural).

VI - INDEMNITE DE PLUS VALUE AU PRENEUR SORTANT
--

Au cas où le preneur serait pour une cause quelconque obligé de quitter les lieux, il aurait droit, le cas échéant, aux conditions et suivant les modalités qui sont précisées aux articles L 411-69 à L 411-77 du Code Rural, à une indemnité pour les améliorations qu'il aurait apportées au fonds sous forme de constructions (bâtiments et ouvrages incorporés au sol), plantations, travaux fonciers, etc. La preuve des améliorations précitées résultera de l'état des lieux établi conformément aux stipulations du présent bail ou de tout autre moyen de preuve admis par le droit commun.

VII - FIN DE BAIL – RENOUELEMENT – REPRISE

A l'expiration du bail, le preneur aura droit au renouvellement de ce dernier pour une nouvelle période de neuf années. Toutefois, le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail ou, selon le cas exercer la reprise, à condition d'invoquer un motif admis par la loi.

Peuvent être notamment considérés comme tels :

1° Les retards réitérés de paiement de prix de bail, à savoir au minimum deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mises en demeure postérieures à l'échéance faite selon les modalités précisées aux articles L 411-53-1 et R 411-10 du Code Rural ;

2° Les agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fond (article L411-53-2° du Code Rural) ;

3° Le refus injustifié du fermier d'appliquer les mesures d'amélioration de la culture et de l'élevage préconisées par la Commission Consultative des Baux Ruraux (article L 411-53 dernier alinéa)

4° Les sous locations ou cession de bail interdites ou non autorisées (article L 411-35 du Code Rural)

5° L'arrivée du preneur à l'âge de la retraite dans les conditions figurant à l'article L 411-64 du Code Rural.

6° La reprise de la partie des terres nécessaires à la construction d'une maison d'habitation, à l'usage du bailleur ou de sa famille (article L411-57)

7° La reprise par le bailleur exploitant de carrière pour les parcelles nécessaires à l'exploitation de carrières (article L 411-67 du Code Rural)

8° La reprise sur une partie des biens en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail dans les conditions figurant à l'article L 411-62 du Code rural

9° La reprise en vue du changement de destination, aux fins d'urbanisation évoquée par l'article L 411-58 du Code Rural

10° La reprise, en vue de l'exploitation du bien par le bailleur, dans les conditions figurant à l'article L 411-58 du Code Rural.

VIII - FACULTES DE RESILIATION RESERVEES AU BAILLEUR

Sous réserve de l'application de l'article L 411-32 du Code Rural, le bailleur pourra demander au Tribunal Paritaire la résiliation du bail avant son expiration, pour l'un des quatre premiers motifs indiqués au chapitre précédent.



IX - FACULTES DE RESILIATION RESERVEES AU PRENEUR

De son côté, le preneur pourra demander au Tribunal Paritaire la résiliation du bail dans les cas suivants :

1° Décès du fermier (ses ayants droits devront demander la résiliation du bail dans les six mois du décès)

2° Incapacité de travail grave et permanente survenue au fermier ou à l'un des membres de sa famille indispensable au travail de l'exploitation

3° Décès d'un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail de l'exploitation

4° Acquisition par le fermier d'une exploitation agricole qu'il doit exploiter lui-même

La résiliation par le fermier, pour l'un des motifs précédents, ne peut être demandée que pour la fin de l'année culturale suivant celle au cours de laquelle est survenu l'évènement motivant la demande, sauf si cet évènement est survenu moins de trois mois après le commencement de l'année culturale, auquel cas, le fermier peut déjà demander la résiliation pour la fin de l'année culturale en cours. En outre, la résiliation peut intervenir notamment dans les cas visés aux articles 33, L 411-30, L 411-32, L 411-65 du Code Rural ou L 213-10 du Code de l'Urbanisme.

X - CONGE

Lorsque l'une des parties aura l'intention de mettre fin au présent bail à son échéance, elle devra prévenir l'autre partie de son intention au moins 18 mois avant la fin du bail. La dénonciation par le preneur pourra être valablement donnée par lettre recommandée. La dénonciation par le bailleur devra être faite par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé du bailleur devra

- mentionner expressément les motifs allégués par lui ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les noms, prénoms, âges, domiciles et professions du ou des bénéficiaires, ou des bénéficiaires possibles ;
- le congé peut être déféré par le Tribunal Paritaire dans un délai de 4 mois, à dater de sa réception, sous peine de forclusion.

XI - VENTE DU FOND LOUE – DROIT DE PREEMPTION

Au cas où le bailleur souhaiterait vendre le fonds, le fermier aurait le droit de l'acquérir par priorité ou de subroger dans son droit le conjoint ou un descendant répondant aux condi-

tions légales. A cet effet, le bailleur devra contacter le notaire de son choix, afin que celui-ci notifie une offre de vente au preneur. En cas de désaccord sur les conditions de vente, notamment sur le prix de vente, le preneur pourra saisir le Tribunal Paritaire.

XII - CLAUSES GENERALES

Pour tout ce qui n'est pas précisé dans le présent contrat, les parties se soumettent aux règles qui les concernent, contenues dans les articles L 411-1 à L 415-12 et R 411-1 à R 415-9 du Code Rural ou, à défaut, aux dispositions du Code Civil.

Les contestations qui pourront surgir à l'occasion du présent contrat seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui tranchera.

A Le Bonhomme,
Le ... / ... /

En trois exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement

Le Bailleur,
Commune du Bonhomme,
le Maire,
Frédéric PERRIN

Le Preneur,
Pour l'EARL LES ISSUES
Nom, prénom et qualité du signataire

- Vu le bail à ferme en date du 26 mai 1997 pour les parcelles 14, 16 et 50-20 en section 17 ;
- Vu la demande orale de M. Georges RICHARD ;
- Vu la confirmation orale de M. Valentin LANGER :

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après délibération, le Conseil Municipal, à 14 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention,

- **DECIDE** d'opérer le transfert desdits baux à l'EARL LES ISSUES sise à FRELAND (68910), Le Chêne, immatriculée sous le numéro Siret 49440878400010, en rédigeant un nouveau bail à ferme à compter du 1^{er} novembre 2022 pour une durée de 9 ans, renouvelable d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation des parties selon les conditions du bail. Sont concernées les parcelles suivantes :

Section	Parcelle	Lieux	Nature de culture	Surfaces exploitées
17	14 (à modifier avec nouvelle numérotation)	Basse Marse	LANDES	2ha 00a 00ca
17	16	La Chapelle	LANDES	0ha 66a 65ca
17	50-20 (à modifier avec nouvelle numérotation)	Au Pateu	LANDES	0ha 50a 00ca
TOTAL				3 ha 16a 65ca

PR

- **ACCEPTÉ** en tous ses termes le bail proposé ci-dessus, sous la réserve expresse que soit établi un plan qui indique clairement les surfaces louées. ;
- **ACTE LA RESILIATION DU BAIL A FERME** en date du 26 mai 1997 de M. Georges RICHARD ;
- **CHARGE** le Maire, ou son suppléant, de toutes les modalités liées à la présente délibération et **l'AUTORISE** à signer tout document l'y afférent, y compris la signature du nouveau bail à ferme.

11. TERRAINS – BAIL A FERME – MODIFICATION DU BAIL DE M. Stephan MICLO (Section 08 parcelle 76) EN RAISON D'UNE DOUBLE LOCATION

Madame Audrey DIDIERJEAN, Conseillère Municipale quitte la salle du Conseil.

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal qu'une erreur a été commise lors de l'établissement du bail de M. Stephan MICLO en date du 09/05/2022 acté par délibération n°DEL_2022_04_09 du 29 avril 2022.

En effet, une partie d'une parcelle mise à location dans ce bail à ferme était déjà louée de par ailleurs. Dès lors, il convient de ré-établir le bail de M. Stephan MICLO en retirant la surface de la parcelle déjà louée, soit 1 hectare, matérialisée selon le plan ci-après :



Il est proposé le bail ci-après :

COMMUNE
LE BONHOMME

68650



Station classée

BAIL A FERME

LOCATION DE LANDES

La Commune du Bonhomme,

Propriétaire, ci-après dénommée le bailleur,
représentée par son Maire, Frédéric PERRIN

61 rue du 3^{ème} Spahis Algériens à 68650 LE BONHOMME

donne par les présentes en location à :

Monsieur Stephan MICLO,

locataire ci-après dénommé le preneur
demeurant et exploitant à : 167 Chemin de Faurupt – 68650 LE BONHOMME

les propriétés agricoles sises sur le ban de la commune du Bonhomme

Ou Le preneur déclare déjà exploiter 8,81 HA de landes

~~n'exploiter aucun autre bien rural (1)~~

(3) à compléter et/ou à rayer ce qui ne convient pas

I - DESIGNATIONS

Commune : LE BONHOMME

Lieu-dit	Section	N°	Surface	Nature culture
Le Château	08	76*	04ha 18a 00ca	LANDES
TOTAL			04ha 18a 00ca	

Pour tous différends auxquels pourraient donner lieu les surfaces indiquées, les parties se soumettent aux règles de l'article L 418-18 du Code Rural.

Le terrain, objet des présente, est la partie orangée (E) représentée ci-dessous :



me

II - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} mai 2022.

III - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera obligatoirement établi, contradictoirement et à frais communs, dans le mois de la date d'entrée en jouissance. Il constatera avec précision l'état des terres, ainsi que le degré d'entretien de ces dernières, notamment en vue du versement éventuel des indemnités pour améliorations visées aux articles L 411-69 à L 411-73 du Code Rural. Dans le cas de mauvais vouloir de l'une des parties, l'autre pourra, à l'expiration des délais ci-dessus fixés, procéder conformément à l'article L 411-4 du Code Rural.

IV - PRIX ET PAIEMENT

e) Pour les terrains

Le fermage annuel en monnaie, consenti et accepté, est fixé à 16,00 euros/hectare pour la première année ; il variera à partir de la 2^{ème} année en fonction de l'évolution de l'indice départemental des fermages adéquat, tel que défini par l'arrêté préfectoral après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

L'actualisation du fermage due pour la deuxième année et pour les années suivantes se fera par application au fermage ci-dessus fixé, entre le dernier indice connu précédant l'échéance et l'indice qui sera arrêté le 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Les parties se réfèrent aux indices en question qui seront publiés pour la région Alsace.

f) Paiement

Le loyer est payable chaque année au mois de janvier, sur présentation d'un avis des sommes à payer transmis par le Trésor Public de Kaysersberg Vignoble.

V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes, que les parties s'engagent solidairement à exécuter et accomplir fidèlement, sous peine de dépens et dommages et intérêts.

i) Usage et entretien des biens loués