

L'AN DEUX MIL SEIZE  
LE  
A VICQ SUR NAHON  
Maître Charles-Alexandre LANGLOIS, Notaire à VICQ-SUR-NAHON  
(Indre), soussigné,  
A reçu le présent acte authentique, à la requête de :

**SCEA VIENTO VERDE FRANCIA** société civile d'exploitation agricole  
au capital social de 600 000.00€ dont le siège social est à La Seigneurie 36400  
Vicq Exemplet, identifiée au SIREN sous le numéro 392 317 442 et immatriculée  
au RCS de Châteauroux sous le N° 392 317 442.

Qui donne à titre de bail à métayage pour une durée et moyennant les  
conditions ci-après indiquées,

A

**EARL LA SEIGNEURIE**, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée,  
au capital social de 7500.00€ dont le siège social est à La Seigneurie 36400 Vicq  
Exemplet, identifiée au SIREN sous le numéro 818 758 955 et immatriculée au  
RCS de Châteauroux sous le N° 818 758 955.

Ci-après dénommée « Les preneurs »

**PRESENCE REPRESENTATION**

La SCEA VIENTO VERDE est représentée par Jean-Charles RENAUDAT  
agissant en qualité de gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu  
des statuts.

La EARL LA SEIGNEURIE est représentée par Monsieur Victor  
RENAUDAT agissant en qualité de gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des  
présentes en vertu des statuts.

**DESIGNATION**

Diverses parcelles de pré figurant au cadastre savoir :

**Commune de Vicq Exempt (indre)**

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZV	12	LA SEIGNEURIE	PRE	18	24	77
ZW	9	LA COUTURE BOUCHARD	PRE	01	49	43
ZW	10	PRE DES SAUZETS	PRE	04	67	68
ZX	4	LA SEIGNEURIE	PRE	34	69	64
ZX	5	«	PRE	23	50	40
ZX	15	«	PRE	00	28	14
ZX	18	«	PRE	00	49	40
ZX	20	«	PRE	00	10	07
ZX	14	LES TORDURES	PRE	04	13	20
ZV	11	LA GRISSONNERIE	PRE	61	94	26
ZW	1	LES ROUCHETTES	PRE TAILLIS	45	50	52
		<b>COMMUNE DE CHATEAUMEILLANT (CHER)</b>				
AS	64	LE GROS BOIS	PRE	02	54	50
AS	65	LA SEIGNEURIE	PRE	10	17	30
		<b>COMMUNE DE BEDDES (CHER)</b>				
B	135	LA COUTURE BOUCHARD	TERRE	04	92	50
		TOTAL		212	71	81

**CONTROLE DES STRUCTURES**

Préalablement, il est précisé qu'en conformité de l'article L. 331-2 du Code rural et de la Pêche Maritime LA EARL LA SEIGNEURIE a demandé au Préfet de l'Indre et du Cher l'autorisation préalable d'exploiter.

La EARL a bénéficié d'une autorisation tacite ainsi qu'il résulte d'un courrier de la DDT du Cher en date du 19 octobre 2015 et de la DDT de l'Indre en date du 4 août 2015, dont une copie est annexée aux présentes après mention.

### **DROITS A PAIEMENT DE BASE**

**Et DPB**

A défaut pour le BAILLEUR d'avoir reçu la notification de ses DPB il est annexé le relevé des DPU Normaux au 15 mai 2014 servant de base au calcul de l'attribution des DPB.

### **DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commenceront à courir le ++++ et se termineront à pareille date de l'année ++++

Mais sous réserve :

1° Du droit accordé aux preneurs en vertu de l'article L. 417-2 du Code rural et de la pêche maritime de faire cesser le bail tous les trois ans, à la condition d'en prévenir le bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins dix-huit mois avant l'expiration de chaque période triennale ;

2° Et de la faculté accordée au bailleur de reprendre le fonds loué à l'expiration de la sixième année suivant chaque renouvellement au profit de son conjoint ou de son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, dans les conditions de l'article L. 411-6 du Code rural et de la pêche maritime, à la charge par lui, pour pouvoir user de cette faculté, d'en prévenir les preneurs au moins deux ans à l'avance dans les formes prescrites par l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, les preneurs solidairement entre eux, à exécuter et accomplir, savoir :

#### **I. - Direction générale de l'exploitation**

La direction générale de l'exploitation appartiendra à la EARL LA SEIGNEURIE représentée par Monsieur Victor RENAUDAT, preneur tant en ce qui concerne le mode de culture que l'achat et la vente des bestiaux, dans les limites des conditions ci-après stipulées et de celles fixées par la commission consultative des baux ruraux du département du Cher Toutefois, le bailleur aura toujours le droit, à tout moment de visiter l'exploitation et les cheptels loués, pour vérifier leur état de culture et d'entretien, de présenter aux preneurs toutes observations et suggestions qu'il jugera utiles et le cas échéant, de formuler toutes réclamations devant le tribunal paritaire, s'il estime qu'il y a, de la part des preneurs, mauvaise direction ou abus de jouissance.

#### **II. - Jouissance des biens loués**

#### 1° État des lieux

Les preneurs prendront l'exploitation louée, dans l'état où le tout se trouvera lors de leur entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparations ou de remise en état.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties feront dresser un état des lieux contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précédera l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suivra celle-ci. Au cas où cet état des lieux ne serait pas établi dans le délai indiqué ci-dessus, soit parce que l'une des parties n'aurait pas désigné d'expert, soit parce que les experts désignés n'auraient pas rempli leur mission, soit pour tout autre motif, 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. Le destinataire disposera alors 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 réputé établi contradictoirement.

#### 2° Jouissance. Modification des lieux - Usurpation

Les preneurs jouiront raisonnablement des immeubles loués, suivant leur destination. Ils ne pourront faire, sans le consentement du bailleur, aucun changement dans les lieux, si ce n'est ceux que les autorise à faire l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime.

Les travaux d'amélioration ne pourront être exécutés par les preneurs que dans les conditions prévues aux articles L. 411-69 à L. 411-78 du Code rural et de la pêche maritime.

Lesdits preneurs s'opposeront à toutes usurpations et à tous empiètements, déplacements de bornes, établissement de servitudes et autres délits ou quasi-délits sur les immeubles ; et s'il en était commis, ils devraient en prévenir immédiatement le bailleur, sous peine d'en demeurer personnellement responsables.

### **III. - Modalités de culture**

#### 1° Charge des travaux

Les preneurs devront consacrer tout leur temps et tous leurs soins, à l'exploitation de la métairie louée. Ils effectueront, à leurs frais, avec l'aide d'un personnel suffisant pour éviter toute négligence et tout retard, tous les travaux de culture et de moisson et récolte des divers produits, selon les meilleures méthodes en usage dans la région.

#### 2° Terres et prés

Ils laboureront, fumeront et ensementeront les terres en temps et saisons convenables, selon l'usage des lieux, sans pouvoir les épuiser ni détériorer, et de manière à les rendre, à leur sortie, en bon état de culture et de fumure.

Ils entretiendront en bon état les prairies naturelles dépendant de l'exploitation ; ils les fumeront et irrigueront en saisons convenables, les étaupineront et en extirperont les ronces et autres plantes nuisibles qui pourraient y croître.

### 3° Clôtures, chemins et fossés

Ils entretiendront en bon état toutes les clôtures, vives ou sèches existant sur la métairie. Ils tailleront et échenilleront les haies vives en temps et saisons convenables. En ce qui concerne les haies sèches, le bailleur devra fournir les poteaux, le fil de fer, les tendeurs et autres accessoires nécessaires à leur maintien en état.

Ils entretiendront également en bon état le chemin d'accès à l'exploitation et ceux existants ou qui seront créés au cours du bail pour l'utilité de l'exploitation.

Ils feront, en temps et saisons convenables, les fossés, rigoles et saignées nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres et près de la métairie.

Ils ne pourront faire disparaître les haies, clôtures et fossés existants, si ce n'est dans les conditions prévues par l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime pour grouper plusieurs parcelles attenantes en vue d'en faciliter l'exploitation.

### 4° Arbres

Ils soigneront et entretiendront les arbres fruitiers existant dans l'exploitation ; ils les bêcheront au pied au moins une fois l'an et les échenilleront et fumeront convenablement.

Le bailleur assurera la permanence et la qualité des plantations conformément aux dispositions de l'article 1719, alinéa 4, du Code civil, dans les conditions éventuellement précisées par la commission consultative des baux ruraux en application de l'article L. 415-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Les preneurs profiteront du bois provenant de l'élagage des branches et de l'abattage, fait par eux, avec l'autorisation du bailleur, des arbres morts. Quant aux arbres vifs abattus par la tempête ou par accident, ils sont réservés au bailleur, qui les fera arracher et enlever à ses frais.

Enfin le bailleur se réserve le droit de planter, à ses frais, des arbres de toutes essences, en bordure des chemins, haies et limites de la métairie, et de faire abattre, également à ses frais, ceux des arbres non-fruitiers existants que bon lui semblera, sans que les preneurs puissent prétendre à aucune indemnité de ce chef.

### **5° Frais de semence, engrais**

Les semences nécessaires à l'ensemencement des terres de l'exploitation en céréales, graines, fourrages, plantes fourragères et autres de toute sorte seront, en principe, prélevées avant tout partage sur la récolte précédente et conservées dans

l'exploitation par les preneurs jusqu'à leur emploi. Toutefois, en cas d'insuffisance ou de mauvaise qualité des produits, ou bien lorsque cela sera nécessaire pour éviter la dégénérescence, les semences seront achetées au dehors et le prix en sera payé par les parties dans la proportion de leur droit à la récolte.

En cas d'emploi, dans l'exploitation, d'engrais chimiques ou d'amendements (chaux ou marne) les frais d'achat et de transport seront supportés par les parties, chacune dans la proportion de son droit aux produits. L'épandage sera fait par les preneurs, à leurs frais.

#### 6° Pailles, foin, fourrages, fumiers

Lors de leur entrée en jouissance les preneurs recevront du métayer sortant, sans estimation ni indemnité, toutes les pailles et tous les foins, fourrages, plantes fourragères et fumiers qui existeront alors dans la métairie, provenant tant des récoltes et productions de l'année que de celles des années précédentes.

Les pailles, foins, fourrages et plantes fourragères qui seront récoltés pendant tout le cours du bail devront être employés exclusivement à la nourriture et à la litière des chevaux et bestiaux de l'exploitation et convertis en fumiers pour l'amendement des terres, sans qu'il puisse en être vendu ni distrait la moindre partie.

Exceptionnellement, au cas où il existerait un excédent important, cet excédent pourra être vendu et le prix en sera partagé entre les parties dans la proportion de leurs droits au partage des produits. Si, au contraire, les quantités récoltées étaient insuffisantes pour satisfaire aux besoins de l'exploitation, le supplément nécessaire serait acheté et payé par les parties dans la même proportion.

Tous les fumiers qui seront produits dans l'exploitation pendant la durée du bail seront employés à l'amendement des terres et il ne pourra en être vendu ni distrait aucune partie.

A leur sortie de la métairie, les preneurs laisseront au bailleur, ou à leur successeur, toutes les pailles et tous les foins, fourrages, plantes fourragères et fumiers qui existeront alors, sans estimation ni indemnité, en représentation et pour tenir lieu de ceux qu'ils auront reçus à leur entrée, dans les mêmes conditions.

#### 7° Semis de prairies artificielles

Les preneurs auront le droit de semer des graines de prairies artificielles sur ++++ hectares, dans les céréales du métayer sortant, au printemps de l'année de leur entrée, et de faire tous les travaux que ces ensemencements rendront nécessaires. Ils auront le droit, à cet effet, d'exiger du métayer sortant, qu'il leur fournisse le logement et toutes les facilités dont ils auront besoin, pour eux, leur personnel et leurs animaux conformément à la loi et aux usages locaux.

L'année de leur sortie de la métairie, ils devront souffrir les mêmes droits de la part de leur successeur. Il leur sera interdit d'envoyer paître leurs bestiaux dans les parcelles où les graines auront été semées par leur successeur.

Le tout sans indemnité de part ni d'autre.

## **V. - Conditions diverses**

### 1° Cas fortuits

Les preneurs ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de leurs charges pour cause de gelée, grêle, sécheresse, inondation, épidémie, ravages de guerre ou de révolution et autres cas fortuits prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires, qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

### 2° Impôts

Les preneurs acquitteront leur contribution personnelle mobilière, l'impôt sur le revenu afférent à leur part dans les bénéfices de l'exploitation, et toutes les taxes et charges, locales ou autres, ayant un caractère personnel.

Quant aux impôts fonciers et autres afférents aux immeubles loués, ils restent à la charge du bailleur, mais la quote-part d'imposition pour frais de chambre d'agriculture et en représentation des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, y compris la taxe régionale, incomberont aux deux parties dans la proportion du partage des produits.

### 3° Assurances

Les preneurs seront tenus d'assurer contre l'incendie, à leurs frais, pendant toute la durée du bail, leurs meubles et objets personnels et leurs risques locatifs et de voisinage, à une compagnie notoirement solvable.

Dans l'intérêt commun des parties, le preneur fera assurer à des compagnies notoirement solvables, savoir : contre l'incendie, les cheptels vif et mort compris dans le bail et les récoltes, grains, pailles et fourrages en granges, greniers et meules ; contre la mortalité, le bétail composant le cheptel vif, souche et croît, contre la grêle, les récoltes de céréales sur pied et contre la responsabilité civile, tous dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation.

Les primes de ces diverses assurances incomberont aux parties dans la proportion de leurs droits aux produits. En cas de sinistre, le montant de l'indemnité qui sera allouée devra d'abord être employé à l'achat de bestiaux, objets ou produits destinés à remplacer ceux sinistrés.

Si les preneurs emploient, dans la métairie, des salariés, de l'un ou l'autre sexe, à titre permanent, ils devront obligatoirement les assurer contre les risques d'accidents du travail, à une compagnie solvable, et justifier de cette assurance au bailleur, huit jours au moins avant l'entrée en service de ces employés, à défaut de quoi, le bailleur pourra, soit s'opposer à l'entrée en service de ces employés, soit souscrire lui-même une assurance pour le compte des preneurs. Dans ce cas, que l'assurance soit contractée par les preneurs ou par le bailleur, les primes et frais quelconques en seront supportés par les parties, dans la proportion de leurs droits aux produits.

### 4° Charges sociales

Les preneurs se soumettront à toutes les obligations imposées aux employeurs, par la législation sociale, en faveur des salariés, notamment à celles relatives aux assurances sociales et aux allocations familiales, de manière que le bailleur ne puisse jamais encourir aucune responsabilité de ce chef. Les charges résultant de cette législation seront supportées par les parties dans la proportion fixée par la loi.

#### 5° Droit de chasser

Ce droit de chasse est réservé par le bailleur mais conformément à la loi, et sauf renonciation de leur part, les preneurs auront le droit de chasser sur les terres et prés faisant partie de l'exploitation louée. Ils exerceront ce droit personnellement, sans pouvoir le céder.

#### 6° Cession de bail - Echange de jouissance - Apport à une coopérative

Toute cession ou apport de leur droit au présent bail et toute sous-location ne pourra être consentie par les preneurs que dans les cas spécialement prévus par les articles L. 411-35 et L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime.

Ils pourront procéder, en vue d'assurer une meilleure exploitation et dans les conditions fixées à l'article L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, à des échanges ou locations de parcelles. Le propriétaire sera avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. S'il entend s'opposer à sa réalisation il devra saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification. À défaut il sera réputé avoir agréé la transaction projetée.

Enfin, en cas d'adhésion par les preneurs dans les conditions réglementaires, à un groupement agricole d'exploitation en commun, à une exploitation agricole à responsabilité limitée ou à une société à objet principalement agricole, constituée entre personnes physiques s'engageant toutes à participer à la mise en valeur du fonds exploité sous forme sociale et dotée de la personnalité morale ou régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine, ils pourront, avec l'agrément personnel du bailleur, conformément aux articles L. 323-14 ou L. 417-10 du Code rural et de la pêche maritime, faire exploiter par le groupement ou la société tout ou partie des biens affermés, pour une durée qui ne devra pas être supérieure à celle du présent bail. Préalablement à la mise à disposition, les preneurs, le bailleur et la société devront convenir de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles L. 417-1 à L. 417-7 du Code rural et de la pêche maritime.

#### 7° Indemnité pour amélioration

Les indemnités auxquelles les preneurs pourront prétendre à l'expiration du bail, à raison des améliorations apportées par eux au fonds loué, seront réglées conformément aux dispositions des articles L. 411-69 à L. 411-78 du Code rural et de la pêche maritime.



## **VI. - Partage des produits - Comptes**

### 1° Répartition

Tous les produits de l'exploitation seront partagés dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit au tiers ;
- les preneurs conserveront le surplus soit les deux tiers.

La part de produits revenant au bailleur sera livrée par les preneurs, contre indemnisation, au domicile du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère la prendre ou faire prendre à la métairie. Les produits qui d'un commun accord seront vendus ou livrés à un organisme stockeur ou à une coopérative donneront lieu à des recettes qui figureront dans les comptes ci-après.

En ce qui concerne les dépenses, il est rappelé que les frais de main-d'oeuvre sont à la charge exclusive du preneur. A titre de règle générale et sauf dispositions légales contraires impératives, les autres dépenses dont la répartition entre le bailleur et les preneurs n'aurait pas été réglée par les clauses qui précèdent, seront partagées entre les parties en proportion de leur part dans les recettes.

### 2° Comptes

Toutes les recettes et dépenses relatives à l'exploitation feront l'objet d'écritures portées sur un registre tenu en double, l'un par les preneurs, l'autre par le bailleur. Les recettes seront encaissées et les dépenses réglées par les preneurs.

Les comptes seront arrêtés et réglés à l'échéance de chaque année de jouissance. Il sera fait alors, amiablement entre les parties et sans le concours d'experts, un inventaire du cheptel vif. En cours d'année, chaque fois que la part lui revenant dans l'excédent de recettes dépassera +++++ euros, le bailleur pourra exiger qu'elle lui soit versée en compte.

## **CONVERSION DU MÉTAYAGE EN FERMAGE**

En application des dispositions de l'article L. 417-11 du Code rural et de la pêche maritime le présent bail pourra être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial, si l'une ou l'autre des parties en fait la demande au moins douze mois à l'avance.

Si au moment de la demande les preneurs sont en place depuis huit ans ou plus, la conversion ne pourra pas être refusée par les bailleurs.

La demande de conversion ne pourra pas être considérée comme une rupture de contrat ni justifier une demande de reprise des propriétaires.

### **FRAIS**

Les frais du présent acte en déboursés et honoraires et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par les preneurs.

Toutefois, les frais d'état de lieux seront répartis comme il est dit à l'article II, 4° du présent acte.

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

**MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial - Maître Charles-Alexandre LANGLOIS, Notaire à VICQ-SUR-NAHON (Indre), soussigné, - Tél : 02.54.40.31.81 Fax : 02.54.40.33.37 - Courriel : [etude.langlois@notaires.fr](mailto:etude.langlois@notaires.fr).

Dont acte, sur 10 pages

Fait et passé en l'Etude du notaire soussigné,

Les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont signé avec le notaire soussigné.

Les parties approuvent expressément :

Renvois :

Mots rayés nuls :

Chiffres rayés nuls :

Lignes entières rayées nulles :

Barres tirées dans les blancs: