

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE DIX MAI**

A LA REQUETE DE

La **Société d'exercice libéral à responsabilité limitée PHILAE** (anciennement MALMEZAT-PRAT-LUCAS-DABADIE), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro D 444 809 792 dont le siège social est situé 123 Avenue Thiers à BORDEAUX (33100), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social, nommée par jugement nommée par jugement du tribunal de commerce de BORDEAUX du 09 février 2011 en qualité de liquidateur judiciaire de :

la société **SEAT**, société à responsabilité limitée au capital de 40 000,00€ immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 482 973 419 dont le siège social était à PESSAC (33600) 124 rue du Docteur Nancel Pénard représentée par la SELARL FHB, mandataire ad hoc, 3 rue de Verrerie 33000 BORDEAUX

Élisant domicile en mon étude,

QUI M'EXPOSE

Que dans le cadre de la procédure de vente des biens immobiliers appartenant à la SARL SEAT et sis communes d'AGONAC, de BIRAS et de château l'EVEQUE cadastrées selon liste jointe au présent acte, elle me requiert afin de dresser un procès verbal de description sommaire desdits biens,

Qu'elle me requiert à cet effet,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné Maître Laurent RODRIGUEZ, Huissier de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Laurent RODRIGUEZ et Gaël PEYSSI, Huissiers de justice associés à PERIGUEUX, y demeurant n° 25 Rue Louis Mie

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Expédition
C 711

COUT DE L'ACTE :

Honoraires article 16-1 al2.....	219,16
Frais de déplacement article 18.....	7,67
3 Vacations art 449-29	223,20
Total hors taxes.....	450,03
TVA à 20,00 %.....	90,01
Serrurier Témoins Taxe forfaitaire article 20.....	
TOTAL	540,04



Certifie m'être transporté ce jour à 08 heures 45 communes de CHATEAU L'EVEQUE, AGONAC et BIRAS sur les parcelles désignées ci-dessous, où là étant et en présence de Monsieur Alain MARTY Maire de la Commune de CHATEAU L'EVEQUE pour les parcelles sises sur sa commune j'ai dressé le présent procès-verbal de description :

COMMUNE DE CHATEAU L'EVEQUE

A	19	Maine du Talus Ouest	05ha 77a 00ca
A	20	Maine du Talus Ouest	05ha 85a 10ca
A	21	Maine du Talus Ouest	02ha 76a 40ca
A	22	Maine du Talus Ouest	00ha 38a 86ca
A	23	Maine du Talus Ouest	01 ha 56a 78ca
A	24	Maine du Talus Ouest	00ha 64a 78ca
A	25	Maine du Talus Ouest	00ha 84a 12ca
A	26	Maine du Talus Ouest	00ha 53a 80ca
A	27	Maine du Talus Ouest	00ha 34a 11ca
A	28	Maine du Talus Ouest	00ha 23a 52ca
A	29	La Chàbrerie	00ha 40a 90ca
A	32	La Chàbrerie	01ha 16a 12ca
A	36	La Chàbrerie	00ha 48a 50ca
A	37	La Chàbrerie	00ha 18a 17ca
A	38	La Chàbrerie	02ha 91a 80ca
A	39	La Chàbrerie	00ha 95a 80ca
A	40	La Chàbrerie	09ha 63 a 80ca
A	41	La Chàbrerie	03ha 14a 60ca
A	42	La Chàbrerie	04ha 64a 10ca
A	68	La Chàbrerie	02ha 34a 60ca
A	69	Maine du Talus Est	01ha 92a 60ca
A	70	Maine du Talus Est	00ha 42a 60ca
A	71	Maine du Talus Est	00ha 56a 93ca
A	72	Maine du Talus Est	00ha 93a20ca
A	73	Maine du Talus Est	00ha 03a 80ca
A	74	Maine du Talus Est	00ha 00a 98ca
A	75	Maine du Talus Est	00ha 50a 90ca
A	76	Maine du Talus Est	00ha 50a 23ca
A	77	Maine du Talus Est	00ha 07a 10ca
A	78	Maine du Talus Est	00ha 05a 95ca
A	79	Maine du Talus Est	00ha 07a 00ca
A	80	Maine du Talus Est	00ha 05a 11ca
A	81	Maine du Talus Est	00ha 19a 90ca
A	82	Maine du Talus Est	01ha 11a 80ca

A	83	Maine du Talus Est	01ha 74a 50ca
A	84	Maine du Talus Est	00ha 15a 87ca
A	85	Maine du Talus Est	00ha 25a 00ca
A	86	Maine du Talus Est	02ha 80a 70ca
A	87	Maine du Talus Est	00ha 57a 40ca
A	88	Maine du Talus Est	05ha 20a 60ca
A	93	Maine du Talus Est	00ha 81a 65ca
A	94	Marsalies	00ha 11a 58ca
A	95	Marsalies	00ha 50a 35ca
A	96	Marsalies	01ha 61a 70ca
A	98	Marsalies	11ha 07a 45ca
A	99	Marsalies	00ha 14a 93ca
A	145	Bûcher	00ha 17a 17ca
A	146	Bûcher	00ha 11a 95ca
A	147	Bûcher	00ha 03a 67ca
A	148	Bûcher	00ha 08a 40ca
A	150	Bûcher	00ha 21a 80ca
A	151	Bûcher	00ha 77a 80ca
A	152	Bûcher	00ha 16a 32ca
A	153	Bûcher	00ha 23a 60ca
A	156	Bûcher	00ha 11a 19ca
A	157	Bûcher	00ha 23a 60ca
A	158	Bûcher	00ha 10a 22ca
A	159	Bûcher	01 ha 83a 10ca
A	160	Bûcher	00ha 10a 10ca
A	161	Bûcher	00ha 07a 62ca
A	162	Bûcher	01 ha 04a 30ca
A	164	Bûcher	00ha 65a 60ca
A	166	Bûcher	01 ha 21a 27ca
A	170	Bûcher	01 ha 29a 70ca
A	173	Bûcher	00ha 16a 94ca
A	174	Bûcher	00ha 09a 76ca
A	175	Bûcher	00ha 25a 70ca
A	318	La Chabrerie	00ha 87a 28ca
A	323	La Chabrerie	0ha 68a 00ca
A	328	La Chabrerie	01 ha 00a 07ca
A	330	La Chabrerie	05ha 36a 71ca
A	332	La Chabrerie	04ha 14a 31ca
A	333	La Chabrerie	02ha 58a 35ca
A	336	Marsalies	00ha 75a 62ca
A	337	Marsalies	00ha 85a 48ca
A	338	Marsalies	00ha 05a 02ca
A	339	Marsalies	00ha 66a 04ca
A	340	Maine du Talus Est	00ha 14a 63ca
A	341	Maine du Talus Est	02ha 38a 97ca
A	342	Maine du Talus Est	04ha 65a 91ca
A	343	Maine du Talus Est	00ha 46a 99ca
A	344	Maine du Talus Est	00ha 90a 76ca
A	345	Maine du Talus Est	01ha 00a 64ca

A	346	Bûcher	02ha 06a 77ca
A	347	Bûcher	02ha 40a 43ca
A	348	La Chabrerie	00ha 18a 53ca
A	349	Maine du Talus Est	00ha 10a 90ca
A	350	Maine du Talus Est	00ha 20a 87ca
A	351	Bûcher	00ha 32a 38ca
A	353	Maine du Talus Est	00ha 29a 80ca
A	354	Maine du Talus Est	00ha 09a 59ca
A	355	Maine du Talus Est	00ha 06a 52ca
A	356	Le Gros Chêne	00ha 44a 80ca
A	358	Le Gros Chêne	00ha 33a 62ca
A	361	Maine du Talus Est	00ha 98a 01ca
A	365	Bûcher	00ha 38a 43ca
A	366	Bûcher	00ha 43a 34ca
A	368	Bûcher	00ha 11a 42ca
A	371	Le Gros Chêne	03ha 55a 05ca
A	388	Bûcher	00ha 51a 55ca
A	389	Bûcher	00ha 07a 45ca
A	391	Bûcher	00ha 04a 79ca
A	416	La Chabrerie	02ha 59a 66ca
A	417	La Chabrerie	11 ha 12a 74ca
A	418	La Chabrerie	00ha 02a 69ca
A	419	La Chabrerie	05ha 94a 04ca
A	420	La Chabrerie	08ha 62a 83ca
A	421	Bûcher	03ha 42a 75ca
A	422	Bûcher	00ha 07a 61ca
A	424	Bûcher	00ha 40a 27ca
A	425	Bûcher	00ha 02a 15ca
A	428	Bûcher	01ha 42a 69ca
A	429	Bûcher	00ha 29a 85ca
A	432	Bûcher	00ha 01a 48ca
A	457	Bûcher	02ha 08a 78ca
A	458	Bûcher	00ha 00a 53ca
A	459	Bûcher	00ha 06a 48ca
A	460	Maine du Talus Ouest	00ha 08a 06ca
A	461	Maine du Talus Ouest	00ha 04a 16ca
B	360	La Libaudie Est	02ha 29a 06ca
B	630	La Libaudie Est	04ha 14a 42ca
B	603	La Libaudie Est	00ha 03a 93ca
B	665	La Libaudie Est	00ha 14a 85ca

Total surface : 157ha 59a 04ca

COMMUNE D'AGONAC :

Section	N°		Surface
G	2	BERZAC	00ha 27a 40ca
G	4	BERZAC	01ha 30a 25ca
G	5	BERZAC	00ha 28a 01ca
G	378	BERZAC-	00ha 07a 63ca
G	379	BERZAC	00ha 06a 25ca
G	457	BERZAC	00ha 01a 82ca
G	484	BERZAC	02ha 84a 42ca
G	487	BERZAC	00ha 04a 92ca
G	489	BERZAC	00ha 19a 42ca
G	491	BERZAC	00ha 61a 00ca
G	493	BERZAC	00ha 08a 26ca
H	315	Les Carassonnes	00ha 07a 82ca
H	379	La forêt	14ha 65a 06ca
H	320	La forêt	01ha 84a 75ca
H	321	La forêt	00ha 30a 35ca
H	388	La forêt	00ha 27a 23ca
H	331	La forêt	01ha 59a 62ca
H	332	La forêt	00ha 04a 20ca
H	383	La forêt	00ha 03a38ca
H	385	La forêt	00ha 00a 28ca
H	386	La forêt	00ha 00a 00ca
H	381	La forêt	00ha 88a 01ca
H	389	La forêt	00ha 23a 61ca

Surface :20ha 73a 69ca

COMMUNE DE BIRAS :

Section	IN°	1 Lieu dit	Surface
F	137	Du Riz	00ha 46a 18ca
F	138	Du Riz	00ha 32a 78ca
F	139	Du Riz	00ha 49a 21ca
F	887	Du Riz	00ha 28a 80ca
F	1305	Du Riz	00ha 31a 24ca
F	926	L'Halie	00ha 53a 42ca
F	927	Du Riz	00ha 96a 52ca

Surface : 3ha 38a 15ca

L'ensemble constitue une propriété arborée avec étangs s'étendant sur les trois communes à AGONAC («Berzac», «Les Carassonnes» et «La Forêt»), à BIRAS («Du Riz », «L'Halie»), à CHATEAU LEVEQUE («Maine du Talus Ouest», «La Chabrierie», «Maine du Talus Est», «Marsalies», «Bucher», «Le Gros Chêne», «La Libaudie Est» et comprenant :

- Discothèques et restaurant
- Diverses constructions
- Prairies
- Parcelles boisées

La superficie totale est de 181 ha 70 a 58 ca.

La propriété est d'un seul tenant, cadastrée sections G et H sur la commune d'AGONAC (23 parcelles) – section F sur la commune de BIRAS (7 parcelles) et section A sur la commune de CHATEAU L'EVEQUE (122 parcelles)

Seules les parcelles sises commune de CHATEAU L'EVEQUE cadastrées section B N°603 et 665 et à BIRAS cadastrées section F N° 137, 138, 139, 887, 1305, sont séparées de l'ensemble par la route départementale.

Les parcelles boisées comprennent des essences diverses (pins, chênes, châtaigniers).

Certaines parcelles ont fait l'objet de coupes présentant un aspect ancien.
Sur ces parcelles de jeunes arbres ont repoussé.

LES PARCELLES BATIES :

Commune de BIRAS parcelle cadastrée section F N°138 :

Sur cette parcelle comprise dans un ensemble plus vaste abritant un complexe hôtelier à l'abandon sont visibles deux petites constructions à hors d'usage.
Des trous sont visibles dans les cloisons, les toitures sont hors d'usage, les fenêtres et les portes sont cassées.
Les lieux ont été vandalisés.

Commune de CHATEAU L'EVEQUE :

Lieudit le BUCHER :

LE CENTRE EQUESTRE (Clichés 1 à 35):

Il est actuellement occupé par Madame Marion BRODU à titre de résidence principale.

La description est effectuée en sa présence et avec son accord.

Elle occupe la maison d'habitation avec son fils mineur mais également les bâtiments annexés et les prés ainsi que la carrière.

Sur place sont visibles des chevaux et des chiens mais Madame BRODU m'indique qu'elle n'exerce aucune activité professionnelle sur place.

Elle m'indique qu'elle occupe les lieux en vertu d'une autorisation qui lui a été donnée par Monsieur Frederic MAIZAUD le 10 avril 2013.

Elle me produit un bail à ferme consenti le 30 décembre 2007 par la SARL SEAT à Monsieur Frederic MAIZAUD et portant sur les parcelles suivantes :

Section A N°150, 151, 152, 153, 156, 157, 173, 174, 175, 368, 391, 425, 428, 429, 432, 457, 458 et 459.

Monsieur Frédéric MAIZAUD a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte le 17/10/2013 convertie en liquidation judiciaire le 2/12/2013 clôturée pour insuffisance d'actif le 1^{er} juin 2015.

Il n'occupe pas les lieux.

Madame BRODU ne règle pas de loyer.

Le centre équestre comprend une maison d'habitation en pierre couverte en tuiles comprenant un séjour ouvert sur la cuisine, une salle de bain, une chambre avec dressing et mezzanine ainsi qu'une chambre mansardée.

L'ensemble est dans un état médiocre. L'ensemble des menuiseries et l'installation électrique et sanitaire sont vétustes.

La surface au sol de la maison y compris la partie semi ouverte est de 127 m²

Dans le prolongement de la maison d'habitation est visible un bâtiment comprenant en partie avant cinq box à chevaux maçonnés et un abri couvert en bois en partie arrière. Sa surface est d'environ 100 m²

Je note également la présence de deux autres bâtiments maçonnés abritant là aussi des box à chevaux. L'ensemble dans un état médiocre. Leur surface est d'environ 180 m²

Une grange en pierre est présente à proximité immédiate.

La toiture et la charpente présentent un mauvais état.

Une ancienne maison en pierre comprenant quatre pièces sur deux niveaux est accolée à la grange.

Les murs sont en bon état mais la toiture est abimée.

A l'intérieur les installations électriques et sanitaires sont inexistantes.

La surface de la grange et de l'ancienne maison est d'environ 250 m² au sol.

Au centre de la cour formée par les bâtiments le sol est recouvert de graviers avec une partie dallée dans un état très moyen.

Sur la parcelle 458 est visible un bâtiment à usage de manège couvert constituée de murs en parpaings et couvert en tôles fibrociment d'une surface d'environ 500 m².

Ce bâtiment présente un état médiocre.

A proximité immédiate de ce bâtiment on devine un petit bâtiment en parpaing entièrement recouvert d'une épaisse végétation qui en interdit l'accès (Clichés 36 et 37).

Ce bâtiment présente un très mauvais état. Je ne le trouve pas sur le plan cadastral.

Les parcelles autour du centre équestre sont en prés.

LES BATIMENTS A USAGE DE DISCOTHEQUES ET GUINGUETTE (Clichés 38 à 62) :

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments en parpaings couverts en tuiles qui ont été entièrement vandalisés.

L'ensemble des éléments les composant ont été détruits ou volés.

Les toitures sont hors d'usage et les bâtiments ne sont plus hors d'eau.

Une partie d'un bâtiment est en pierre et constitue un ancien logement.
Là également les lieux ont été vandalisés et d'importantes infiltrations d'eau sont visibles.

Sur place je constate la présence d'une petite construction en parpaings couverte en tuile qui avait été aménagée en logement.

Là également les lieux ont été vandalisés et présente un très mauvais état.

L'ANCIENNE FERME (Clichés 63 à 75) :

Elle est située sur les parcelles A 78 et A 79 :

Il s'agit de bâtiments qui ont commencé à être rénovés mais qui sont aujourd'hui à l'abandon et en très mauvais état.

Les planchers sont pourris.

L'intérieur est brut.

La superficie au sol de la maison d'habitation est de 110 m² celle des dépendances d'environ 180 m².

Sur les parcelles cadastrées section A N°341, 342, 86, 350, 21, 22 et 417 a été aménagé un plan d'eau destiné à la baignade et aux activités nautiques.

Ce plan d'eau comporte des plages de sable mais qui sont désormais envahies par la végétation.

Sur les parcelles A 340, 356, 388 et 388 ainsi que sur les parcelles A 159 et suivantes ont été aménagés des étangs.

L'ensemble est laissé à l'abandon.

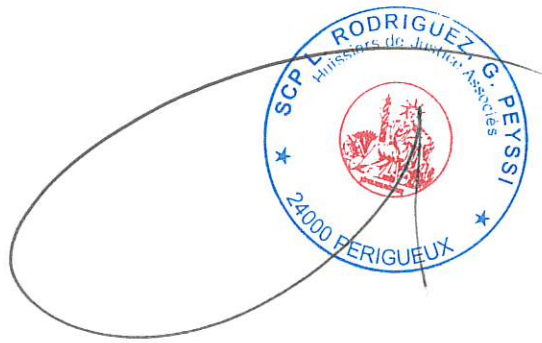
Sur les parcelles A 69 et 70 sont visibles les restes de plusieurs constructions troglodytiques en béton et parpaings avec toitures terrasses qui n'ont pas été achevées et qui sont aujourd'hui envahies par la végétation.

A l'exception de Madame Marion BRODU qui occupe le centre équestre, je n'ai trouvé aucun autre occupant sur place.

A la fin de mes opérations, à 12 heures 00 je me suis retiré afin de clore et rédiger le présent procès-verbal de description.

J'ai annexé au présent procès-verbal de description 75 clichés photographiques dont je certifie l'authenticité, le plan des lieux édité avec Google Earth ainsi qu'une vidéo par drone permettant de donner une vue d'ensemble des lieux

J'ai également annexé au présent acte le bail rural dont se prévaut Monsieur MAIZAUD sur le centre équestre ainsi que l'attestation rédigée par cette même personne au profit de Madame Marion BRODU.











7



8



9



10



m



m







12



13



19



20



2





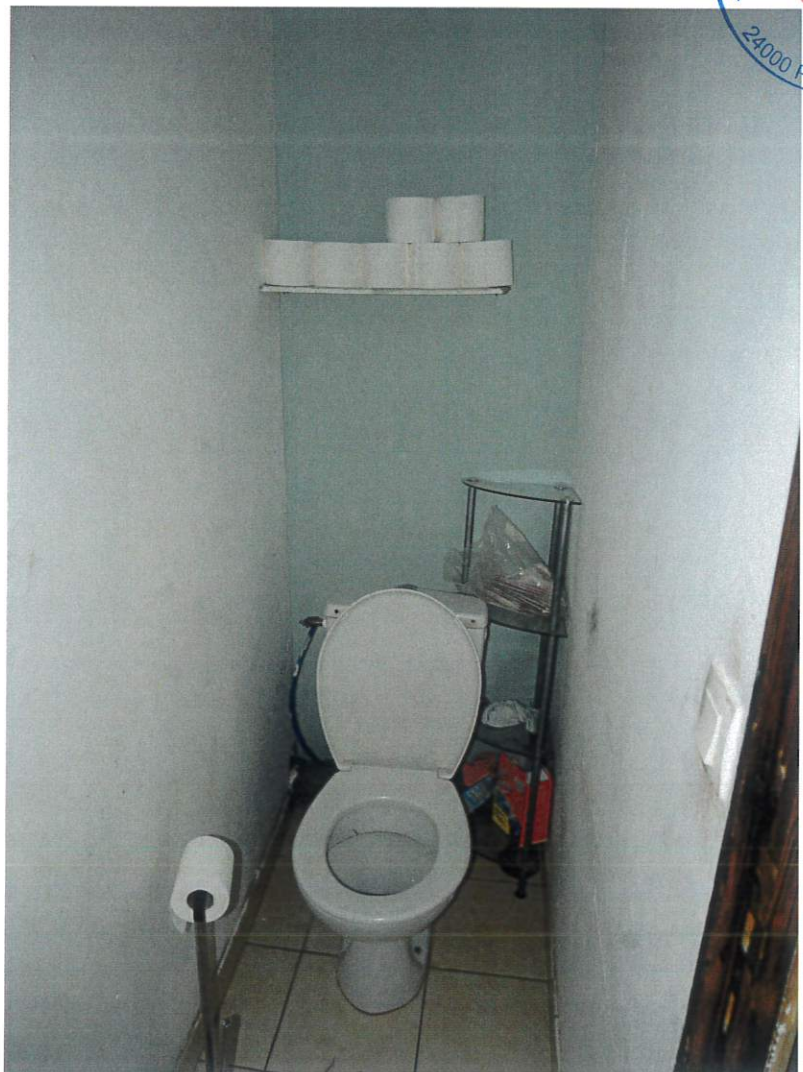
23



25



25



26



22



23



29



30



21





33



34



35



36



37



38



29



40



41





4



45





43



42



49



50



57



58



D



33



77



58



17





19



20



61



62



69



69



65



66



68



68



69



70



11



12



73



74



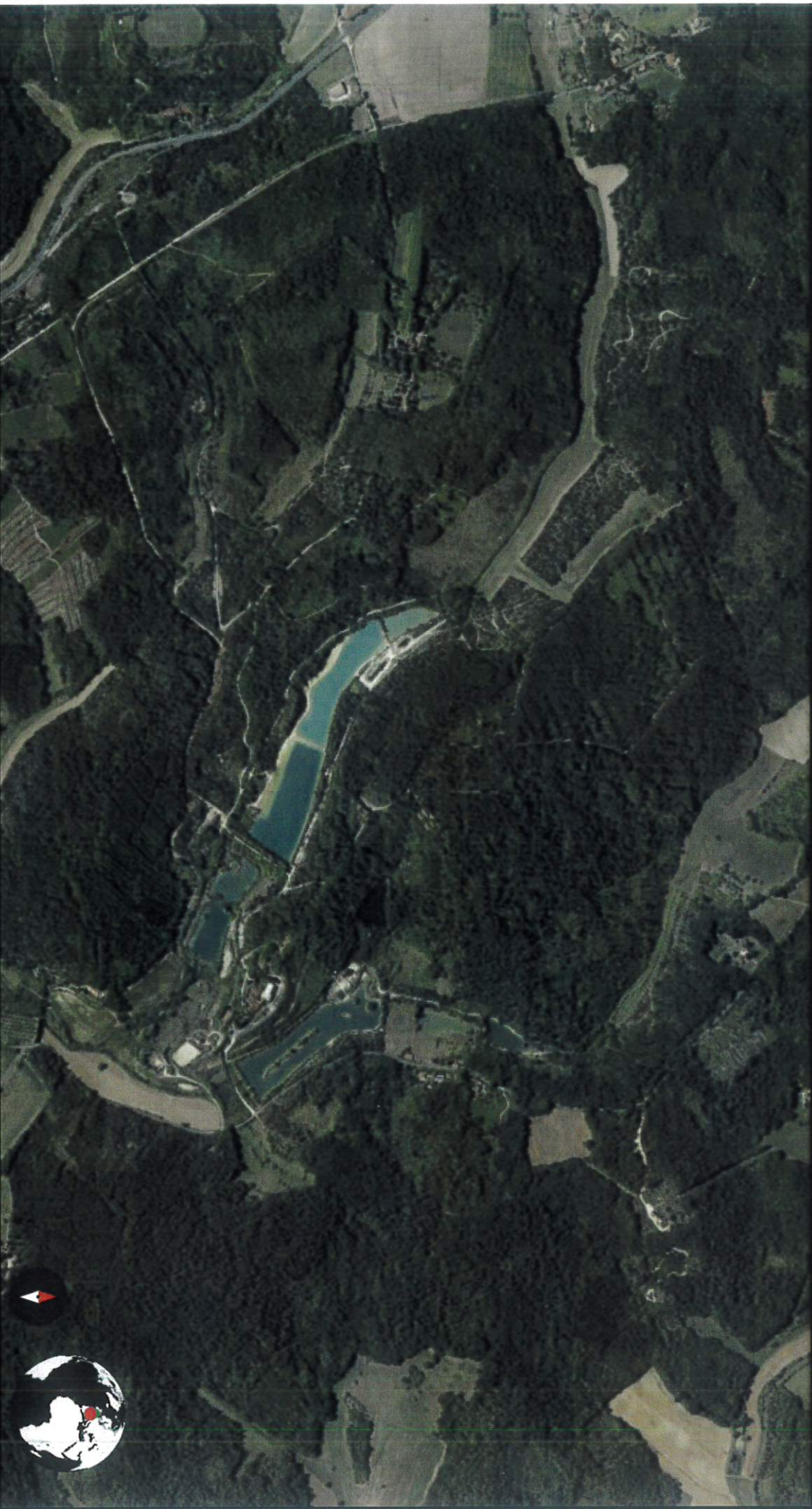
Jo



Vous utilisez actuellement une version expérimentale de Google Earth.

[En savoir plus](#)

[Envoyer des commentaires](#)



Google Earth

700 m

Caméra : 3 744 m 45°17'36"N 0°41'27"E 194 m



BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société "SEAT", Société à responsabilité limitée au capital de 40.000,00 €, dont le siège est à PESSAC (Gironde) 124, Avenue du Docteur Nancel Penar, identifiée au SIREN sous le numéro 482 973 419, RCS de BORDEAUX (Gironde).

Ladite Société représentée par Monsieur François MIRAS, son gérant, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "BAILLEUR"

D'UNE PART

Monsieur Frédéric MAIZAUD, Cavalier professionnel, demeurant à CHATEAU LEVEQUE (Dordogne) "Le Bucher",

Né à BRIVE LA GAILLARDE (Corrèze) le 25 mai 1975,

Figurant ci-après sous la dénomination : le "PRENEUR".

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT au bail objet des présentes les parties précisent que le présent bail fait suite et se substitut à la convention de mise à disposition antérieurement conclue entre le BAILLEUR et la Société dénommée "EQUINAT".

CECI EXPOSE il est passé au bail objet des présentes.

BAIL A FERME

Le BAILLEUR donne à bail à ferme, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au PRENEUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Commune de CHATEAU L'ÉVÊQUE (Dordogne) "Bucher",

Un ensemble à usage de centre équestre, comprenant : écurie, granges, manège (en état vétuste), carrière, diverses dépendances à usage d'habitation (en état vétuste), et diverses parcelles à usage de prés et pâtures,

Le tout figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Contenance	Nature	Lieudît
A	150	21 a 80 ca	Pré	Bucher
A	151	77 a 80 ca	Pré Eaux	Bucher
A	152	16 a 32 ca	Pré Eaux	Bucher
A	153	23 a 60 ca	Pré	Bucher
A	156	11 a 19 ca	Pré	Bucher
A	157	23 a 60 ca	Eaux Pré	Bucher
A	173	16 a 94 ca	Vigne	Bucher

FH.

ff

A	174	09 a 76 ca	Sol	Bucher
A	175	25 a 70 ca	Pré Sol	Bucher
A	368	11 a 42 ca	Pré	Bucher
A	391	04 a 79 ca	Pré	Bucher
A	425	02 a 51 ca	Pré	Bucher
A	428	1 ha 42 a 69 ca	Pré	Bucher
A	429	29 a 85 ca	Pré	Bucher
A	432	01 a 48 ca	Pré	Bucher
A	457	2 ha 08 a 78 ca	Pré Eaux	Bucher
A	458	53 ca	Sol	Bucher
A	459	06 a 48 ca	Pré	Bucher
Total		6 ha 35 a 24 ca		

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

A titre de condition essentielle et déterminante, aux présentes il est ici précisé, que le **PRENEUR** pourra continuer, pour les besoins de son activité (d'entraînement, de ballades, ou autres...), tant pour lui-même que pour ses clients et préposés, passer sur les autres parcelles appartenant au **BAILLEUR**.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE - REGLEMENTATION

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

Etant précisé que s'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, la convention obéit aux règles impératives des dispositions du statut du fermage ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties conviennent qu'en cas de modification du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

ARTICLE 4 - DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui prendront cours le 1^{er} janvier 2008 pour finir le 31 décembre 2016.

ARTICLE 5 - REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUVELLEMENT DU BAIL

A l'expiration du bail, le **BAILLEUR**, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code rural, notamment par :

- l'article L 411-62 en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L 411-67 pour l'exploitation de carrières.

La reprise pourra être soit totale soit partielle ; dans ce dernier cas, conformément à l'article L 411-62 du Code rural, elle ne pourra pas compromettre l'équilibre économique de l'exploitation et le **PRENEUR** aura la faculté de notifier au **BAILLEUR**, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas renouveler le bail.

Si le **BAILLEUR** n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera dans les conditions prévues par l'article L 411-46 du Code rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable soit pour un des motifs prévus ci-après à l'article 9.

Sauf conventions ou dispositions légales contraires, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail.

ARTICLE 8 - AMELIORATIONS PAR LES PRENEURS

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L 411-71 du Code rural et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera, le cas échéant, comparée à l'état des lieux dressé au début du bail.

Le **PRENEUR** ne pourra construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur une parcelle comprise aux présentes que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit du **BAILLEUR**. Si l'autorisation est donnée, le **PRENEUR** pourra alors exécuter les travaux, à charge de supporter les impôts et taxes afférents au bâtiment construit.

De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées par le **PRENEUR** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété.

Le **PRENEUR** aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du Code rural.

Il est fait observer que sont assimilées aux améliorations les travaux effectués par le **PRENEUR** ayant pour objet de permettre d'exploiter le bien loué en conformité avec la réglementation. Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, le **PRENEUR** doit en informer le **BAILLEUR** qui ne peut s'y opposer.

ARTICLE 9 - RESILIATION DU BAIL

a) A l'initiative du **PRENEUR**.

- au cas où après un remembrement, leur jouissance des biens loués étant diminuée, le **PRENEUR** n'entend pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément à l'article 123-15 du Code rural ;

- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément à l'article L 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme ;

- si, suite à une résiliation partielle par le **BAILLEUR**, pour changement de la destination agricole, le **PRENEUR** est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation, conformément à l'article L 411-32 du Code rural.

b) A l'initiative du **BAILLEUR**.

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural, 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 revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure 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 la 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 L 411-27 du Code rural.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués 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 :

FM

TH

4° Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural.

5° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural.

6° 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.

Dans les cas prévus aux 4° et 5°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Il est ici précisé en tant que de besoin que l'application par le **PRENEUR** sur les terres prises à bail des méthodes ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des produits, ou de préserver la biodiversité, ne peut être invoquée par le **BAILLEUR** à l'appui d'une demande de résiliation.

ARTICLE 10 - FERMAGE

En application des dispositions de l'article L 411-11 du Code rural, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé de la manière suivante :

- Pour les bâtiments d'habitations : la somme annuelle de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €) actualisée dans les conditions légales.

- Pour les biens d'exploitation : à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €), ce montant sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle par l'autorité administrative, après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après, le **PRENEUR** s'oblige à payer ce fermage au **BAILLEUR** chaque année à terme échu, le premier paiement devant être effectué le 31 décembre 2008.

Toutefois, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes il est ici précisé, que compte tenu des travaux et aménagements que le **PRENEUR** a déjà réalisés et se propose de réaliser, une franchise de loyer lui est accordée pour les QUARANTE HUIT (48) premiers mois, soit jusqu'au 31 décembre 2011.

ARTICLE 11 - MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

1°) Investissements réalisés par LE **BAILLEUR** en cours de bail :

a) en cas d'investissements volontaires : lorsque le **BAILLEUR** aura effectué en accord avec le **PRENEUR** des investissements dépassant le cadre de leur obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies, conformément à l'article R 411-8 du Code rural.

Lors du renouvellement du bail, les parties, d'un commun accord (ou, à défaut, le Tribunal paritaire), pourront, par une clause expresse, convertir cette rente en quantités de denrées.

b) en cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public (département, commune, syndicat mixte, association syndicale) : si des investissements améliorant les conditions de l'exploitation sont imposés par une telle personne morale, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties (ou, à défaut, par le tribunal paritaire), compte tenu des dépenses supportées par les bailleurs, conformément à l'article R 411-9 du Code rural.

2°) Investissements réalisés par le fermier sortant : si le **BAILLEUR** a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L 411-76 alinéa 4, du Code rural, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R 411-9 du Code rural.

FH.

ARTICLE 12 - IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra acquitter ses impôts personnels de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.
Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au BAILLEUR lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant.

ARTICLE 13 - PRIVILEGE

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

ARTICLE 14 - DECLARATIONS

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des contraintes environnementales pouvant exister sur le fonds loué.

DROITS A PAIEMENT

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement générés par le BIEN loué, le BAILLEUR n'étant pas détenteur de droits.

DROIT DE PREFERENCE

Le BAILLEUR, en s'obligeant personnellement et en obligeant solidairement ses ayant-droits et représentants, fussent-ils le cas échéant mineurs ou majeurs protégés, confère au PRENEUR un droit de préférence encas de mise en vente, apport, rétrocession et plus généralement toute mutation en propriété des biens loués. Dans ce cadre le PRENEUR aura la faculté d'acquiescer, au même prix charges et condition les biens objet du présent bail, et dont la désignation précède.

Pour l'exercice de ce droit, le BAILLEUR, devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception les désignation, prix charges et conditions des biens vendus.

Le PRENEUR disposera alors d'un délai de DEUX (2) mois pour faire connaître leur intention d'acquiescer ou non.

En cas de volonté d'acquiescer il disposera d'un délai de TROIS (3) mois pour réitérer la vente. Ce délai est porté à CINQ (5) mois s'il déclare vouloir emprunter.

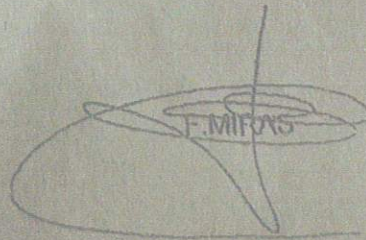
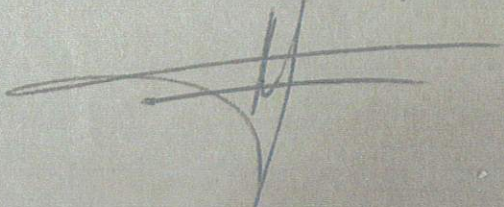
FAIT A

Château l'Évêque

LE

30/12/2017

Friederik Maizaud



fait à Chateau l'Evêque
le 10/04/2017

Frédéric Maizaud
Le Combe
101-13 Saint Michel de Barrière
052296020

Je soussigné F. Maizaud, actuellement
Baillieur à la ferme au lieu dit:
le Ducher 24460 Chateau l'Evêque.
A demandé à M. Brode de bien
vouloir accepter d'occuper les lieux
en mon absence afin de préserver
et entretenir la structure.

Son rôle est de faire en sorte que
la propriété soit dans un état
irréprochable pendant mon absence
sur une durée non définie pour le
moment, elle pourra donc jouir de
mon bail à la ferme durant toute
ma période d'absence.

Frédéric Maizaud
