

lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans l'hypothèse où le BAILLEUR s'oppose expressément à la réalisation des aménagements ou conserve le silence pendant le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, il incombe au PRENEUR d'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le comité technique départemental auquel il revient de favoriser toute solution amiable et d'émettre dans le délai de deux mois un avis motivé sur le bien-fondé du projet.

Lorsque l'avis du comité technique est favorable, le BAILLEUR dispose à nouveau d'un délai de deux mois, soit pour s'incliner, soit pour saisir le tribunal paritaire de baux ruraux.

Lorsque l'avis du comité technique est défavorable c'est au PRENEUR qu'il appartient, soit de renoncer à l'opération, soit de solliciter l'arbitrage du tribunal paritaire de baux ruraux.

Enfin, le comité technique peut proposer des modifications aux aménagements envisagés. En ce cas, l'avis est considéré favorable si, dans le délai d'un mois, le PRENEUR notifie au préfet et au BAILLEUR son acceptation des suggestions qui lui sont faites. À défaut, l'avis est réputé défavorable.

5) DISPOSITIONS DIVERSES

Accession

Les travaux et constructions de toute nature, réalisées par le PRENEUR dans les conditions ci-dessus définies, demeureront sa propriété jusqu'à l'expiration du bail.

À défaut pour le PRENEUR d'avoir remis le bien loué dans son état antérieur à ces travaux, constructions, ceux-ci donneront éventuellement lieu à indemnisation dans les conditions rappelées ci-après à l'article relatif à la fin du bail.

Permis de construire

En tant que de besoin, le PRENEUR, titulaire d'une autorisation régulière, dispose du pouvoir de déposer seul une demande de permis de construire.

Contrôle

Dans l'hypothèse où est affecté le gros œuvre d'un bâtiment, le propriétaire est admis à exiger que les travaux soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par l'autorité judiciaire.

CONDITIONS GENERALES

1° - ETAT DES LIEUX

ABSENCE D'ETAT DES LIEUX PREALABLE A LA SIGNATURE DU BAIL

En vue de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées par le PRENEUR ou les dégradations subies par le fonds, comme pour satisfaire aux prescriptions de l'article L. 411-4 du Code rural et de la pêche maritime, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la nécessité de faire dresser un état des lieux du BIEN.

Cet état des lieux doit être établi contradictoirement, dans le mois qui suit l'entrée en jouissance du PRENEUR. Passé ce délai, la partie la plus diligente pourra établir un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette dernière dispose, à compter de ce jour, 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.

Il est ici précisé que les lieux donnés à bail sont en bon état.

2° - REPARATIONS

Réparations locatives

Seules les réparations locatives ou de menu entretien, à condition de n'avoir pour origine ni la vétusté, ni le vice de construction ou de la matière, ni la force majeure, seront supportées par le PRENEUR ainsi que tous les travaux de mise aux normes professionnelles ou d'accessibilité.

Grosses réparations

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera, sans pouvoir réclamer d'indemnité, les travaux de réparation, construction ou reconstruction que le BAILLEUR jugera utile d'entreprendre en cours de bail.

A titre de condition particulière, le PRENEUR a supporté à titre définitif, la mise en conformité de l'installation électrique des bâtiments objet des présentes et une copie de la facture des travaux a d'ores et déjà été remise au BAILLEUR.

3° - ASSURANCES

Chacune des parties s'engage à souscrire les assurances qui lui incombent au titre de ses obligations légales et à en justifier à l'autre partie sur simple demande dans les quinze jours de celle-ci.

4° - TAXES ET IMPOTS DIVERS

Taxes foncières

Les impôts fonciers demeurent à la charge du BAILLEUR. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ainsi que les frais d'établissement de rôle seront supportés par le PRENEUR à concurrence de 1/5^e.

La somme due à ce titre s'ajoutera au fermage et sera payée en une seule fois lors de l'échéance de décembre de chaque année.

Taxe due à la chambre d'agriculture

Le PRENEUR est tenu de rembourser au BAILLEUR la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

Information du bailleur sur les usurpations

Conformément aux dispositions de l'article L 411-26 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur des usurpations qui pourraient être commises sur le bien loué, dans les conditions fixées par l'article 1768 du Code civil.

6° - FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

A) ETAT DES LIEUX

En vue d'apprécier le caractère bénéfique ou au contraire préjudiciable de l'activité du PRENEUR, les parties conviennent qu'à l'expiration du contrat sera dressé, à frais communs, un état des lieux.

B) INDEMNITE DE SORTIE

Dégradation

Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le BAILLEUR a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Amélioration

Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le PRENEUR dont le travail et les investissements sont à l'origine d'une plus-value, est titulaire d'une créance envers le BAILLEUR.

Déduction faite des subventions perçues par le PRENEUR et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le BAILLEUR varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

Bâtiments et ouvrages incorporés au sol

A condition de conserver une valeur effective d'utilisation, les aménagements relatifs aux bâtiments et aux ouvrages incorporés au sol ont vocation à donner lieu au versement d'une indemnité égale au coût des travaux, évalué à l'expiration du bail, diminué d'un amortissement calculé d'après un barème départemental ou à défaut fixé à 6 % par année écoulée depuis l'exécution de l'opération.

DROITS A PAIEMENT DE BASE

ABSENCE DE MISE A DISPOSITION DE DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le présent bail ne comprend pas la location, ni toute autre mise à disposition, de droits à paiement de base au sens du règlement (UE) n° 1307/2013 du 17 décembre 2013 du Parlement européen et du Conseil établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques, en date du 25 novembre 2021, fourni par le BAILLEUR est ci-annexé.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur ATG EXPERTISE a remis au BAILLEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec mention/sans mention.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales »,

ATPG

↑

↑

le BAILLEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

a) Parties privatives :

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

L'auteur de ce rapport a remis au BAILLEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

Annexe 3 : Diagnostic amiante

De cet état établi par ATG EXPERTISE, le 25 novembre 2021, il en résulte qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent dans les pièces de l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention du PRENEUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

b) Parties communes :

Le notaire soussigné a informé les parties que le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique n'a pu lui être communiqué faute d'avoir été établi par le syndic.

Il les a également informées des conséquences de cette situation en matière de garantie des vices cachés s'il s'avérait postérieurement à la présente vente que les parties communes recelaient des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

**ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE
D'ELECTRICITE**

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, le bien objet des présentes n'est pas affecté à l'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le BAILLEUR.

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En effet l'immeuble objet des présentes entre dans l'une des catégories visées par l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Annexe 4 : ERP