

BAIL RURAL
SECTEUR REPAINVILLE

o o o

**SERVICE DES AFFAIRES
FONCIERES ET DOMANIALES**
repainville

ENTRE :

La Ville de ROUEN représentée par Monsieur Edgar MENGUY, Adjoint au Maire de ladite Ville, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en vertu de l'arrêté de Monsieur le Maire portant délégation en date du 14 mars 2006 et de la délibération du 18 mai 2006 autorisant la signature du présent contrat,

D'UNE PART,

ET :

La SARL « Le Potager de Repainville » représentée par Monsieur Vincent DUMONTIER, inscrit au registre de l'agriculture sous le numéroet domicilié à l'adresse suivanteet au registre du commerce sous le numéro.....

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:**I –EXPOSE**

Le secteur de Repainville, situé dans la Vallée des Deux-Rivières mérite une protection et une mise en valeur particulière du fait de ses qualités écologiques. En effet ce site est constitué principalement de terrains humides qui abritent un patrimoine naturel qu'il convient de préserver.

L'objectif est donc de procéder au développement d'une zone dédiée aux loisirs de plein air dont le thème serait consacré au jardinage et à une activité maraîchère, dont il est apparu opportun de maintenir la présence, afin de perpétuer l'histoire de ce quartier qui a vu apparaître les maraîchages au XVIIIe siècle.

Il convient que soit signé entre l'entreprise maraîchère et la Ville un contrat de bail qui prend la forme d'un bail rural.

Il a été convenu de ce qui suit :**Article 1 - Désignation**

La Ville de ROUEN donne à bail à la société « Le Potager de Repainville », trois parcelles de terrain nu cadastrées en section ME 8 - 11 et 156.

La parcelle ME 8 appartient à la Ville. Les parcelles ME 11 et 156 appartiennent à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, qui les a acquis pour le compte de la Ville dans le cadre du Programme d'Action Foncière (PAF) du 23 février 1998 auquel s'est substitué le PAF du 8 mars 2006.

La superficie des terrains est la suivante :

- ME 8 = 6 077m²
- ME 11 = 4 998m²
- ME 156 = 5 318m²

Soit un total de 2,247ha.

En cas de discordance entre la superficie réelle et celle ci-dessus indiquée, il sera procédé à un ajustement de fermage.

Un plan cadastral est joint en annexe.

Article 2 – Destination

Le preneur, qui a créé une entreprise d'insertion, est autorisé à utiliser les terrains précités afin d'y exercer des activités de maraîchage. Il s'engage à exploiter le site dans le respect de l'environnement et à préserver la faune et la flore. Son action sera axée vers le développement d'une culture biologique.

Cette mise à disposition doit garder un caractère pédagogique et rester accessible au public.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter de la date de signature du présent bail.

Il est soumis aux articles L.411 - 1 et suivants du code rural et aux conditions particulières convenues entre les parties, dans les limites de ce que la Loi permet.

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

Article 4 - LOYER

4.1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer calculé sur le barème fixé par l'arrêté préfectoral du 12 septembre 2002 relatif aux indices des fermages. Le montant annuel s'élève à 629,16 € (soit 280€/ha) que le preneur s'oblige à payer d'avance auprès de Monsieur le Trésorier Principal Municipal 19, rue de la Seille à Rouen, en quatre termes égaux, au vu des avis à payer qui lui seront adressés.

4.2 - Le montant du loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice des fermages fixé par arrêté préfectoral.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

4.3 – Le fermage fixé d'un commun accord par les parties n'est susceptible d'être révisé qu'à l'occasion du renouvellement du bail.

4.4 – le preneur fera son affaire personnelle de tous les cas fortuits prévisibles ou non ayant entraîné une perte de récoltes. Il ne pourra invoquer leur survenance pour obtenir une réduction du fermage.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES

5.1 – Le preneur prend les terrains loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux d'entrée est réalisé contradictoirement entre les parties lors de la mise à disposition et annexé au présent bail. Le preneur contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune remise en état.

5.2 – Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession.

5.3 – Toute cession de bail ou sous-location est strictement interdite.

5.4 – Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.5 – Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

5.6 – Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, pour des nuisances, causées par lui ou par des matériels lui appartenant.

Au cas néanmoins où la Ville aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

5.7 – il est convenu que l'entreprise de maraîchage, l'Association pour la Protection du Site Naturel de Repainville et la Ville de Rouen auront chacune un droit de passage le long du ruisseau entre les parcelles ME 8 -156 et ME 7 -11, entre les parcelles ME 11-156 et ME 12-13, entre la parcelle ME 8 et la route de Lyons, entre la parcelle ME 11 et la voie ferrée ainsi que sur le chemin situé entre la parcelle ME 5 et ME 3 –4.

5.8 – le preneur, en accord avec l'A.P.S.N.R., rangera son matériel dans le hangar avec porte coulissante, situé sur la parcelle ME 7, dans la mesure où il ne dispose d'aucun bâtiment sur les parcelles mises à sa disposition.

Le preneur s'engage à libérer totalement les hangars lors des activités organisées 4 fois par an par l'A.P.S.N.R.

Les deux parties devront veiller à ce que leur cohabitation se déroule dans les meilleures conditions.

Article 6 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

Le preneur s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Le preneur fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 - Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités sur les terrains mis à disposition.

Le preneur répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics qu'il accueille ou les tiers et notamment des dommages aux personnes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont il pourrait être victime.

7.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des cooccupants et des tiers.

L'occupant s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

8.1 – Entretien

D'une manière générale, le preneur a l'obligation de maintenir les biens loués en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre, l'ensemble des réparations locatives et d'entretien, et notamment l'entretien des chemins.

Tous les travaux effectués sur les parcelles sont exécutés dans les conditions mentionnés à l'article L411-73 du code rural.

8.2 – Travaux réalisés par la Ville

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Il est précisé que la Ville va prochainement réaliser un talus le long de la parcelle ME 8 en bordure de la route de Lyons.

Article 9 – CHARGES – FISCALITES

9.1 - Charges

Le preneur prend à sa charge tous les coûts induits par son exploitation et fait son affaire personnelle de toutes les installations, abonnements en gaz, eau, électricité, téléphonie, qu'il serait amené à faire installer sur les terrains et acquitte les factures correspondant à ses consommations.

9.2 – Fiscalité

Il devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et remboursera à la Ville la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Article 10 - RESILIATION DU BAIL

10.1 - Le bail pourra être résilié dans les conditions de l'article L411-27 du code rural.

Le bailleur peut exiger le départ du preneur soit en cas de changement de destination du bien loué, soit à défaut de paiement du fermage, soit en cas d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il n'est plus en mesure de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

10.2 – La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties ou de la destruction totale du bien loué.

10.3 - La Ville peut à tout moment résilier le bail sur les parcelles dont la destination peut être changée en application des dispositions du plan local d'urbanisme.

La résiliation est notifiée au preneur par acte extrajudiciaire et prend effet un an après cette notification qui mentionnera l'engagement de la Ville de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du P.L.U. au cours

des trois années qui suivent la résiliation.

Le preneur est indemnisé du préjudice subi et ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

Article 11 - RENOUELEMENT DE BAIL

Le bail, une fois arrivé à son terme, a vocation à se renouveler par période successive de neuf ans. En l'absence d'accord contraire, les conditions du nouveau contrat sont identiques à celles de la location initiale. A défaut d'entente entre les intéressés, les droits et obligations de chacun sont fixés par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le preneur peut renoncer à son droit au renouvellement en adressant congé à la Ville au moins dix huit mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Le bailleur est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat dans le cas où le preneur a refusé de payer le fermage, ou a eu un comportement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué, ou n'a pas respecté les clauses mentionnées au quatrième alinéa de l'article L411-27, ou ne respecte pas les clauses du présent bail. Les motifs ci-dessus mentionnés ne seront pas retenus en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le preneur sera informé de l'intention du bailleur dix huit mois au moins à l'avance par acte d'huissier.

A l'expiration du bail, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre lui-même en valeur.

Article 12 – FIN DU BAIL

A l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause, le preneur doit remettre les terrains en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

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.

A l'inverse, si le bien loué a bénéficié d'améliorations régulières, le preneur a droit à une indemnité conformément à l'article L411-69.

Article 13 - ETAT DES LIEUX - VISITES

13.1 - Il est dressé, en présence des parties, un état des lieux contradictoire lors de l'entrée en jouissance et en fin d'occupation.

A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais du preneur, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

13.2 – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des terrains mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant du présent bail.

Fait à Rouen, le

P. Le Maire
L'Adjoint délégué

P.la SARL