

**STATUTS**

**GFA DE PHALANGE**



entre elles. Il en est de même pour les personnes dénommées sous le vocable Le Preneur.

**PRESENCES OU REPRESENTATIONS DES PARTIES**

Le preneur est ici présent.

Le Bailleur est représenté par Monsieur Albert SENAC, demeurant à AUX AUSSAT (32170), agissant aux présentes en sa qualité de gérant statutaire et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes desdits statuts.

Il est précisé que la dénomination le Bailleur s'appliquera tant au GFA DU BUREAU qu'à son représentant.

**DESIGNATION  
I/ COMMUNE D'AUX AUSSAT (32170):**

Une propriété rurale sise sur la commune d'AUX AUSSAT (32170) comprenant des parcelles agricole de diverses natures, et bâtiments d'exploitation et figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes:

section	n°	lieudit	contenance	nature
A	49	A Perrin	00 25 10	bois taillis 1
A	50	A Perrin	01 58 80	bois taillis 1
A	102	A Esparos	00 37 30	bois taillis 1
A	160	A Micherou	00 37 48	terre 2
A	161	A Micherou	00 33 29	terre 2
A	171	A Lascoumes	00 11 03	landes 2
A	172	A Lascoumes	00 25 27	landes 2
A	178	A Lascoumes	01 39 64	bois taillis 1
A	181	A Lascoumes	00 15 87	landes 2
A	182	A Lascoumes	01 21 03	terre 3
A	193	A Lascoumes	00 94 72	terre 3
A	194	A Lascoumes	00 29 47	terre 3
A	195	A Lascoumes	00 28 59	terre 3
A	196	A Lascoumes	00 37 12	terre 3
A	197	A Lascoumes	00 38 40	landes 2
A	198	A Lascoumes	00 49 20	bois taillis 1
A	200	A Lascoumes	00 58 42	terre 3
A	201	A Lascoumes	00 19 75	terre 3
A	202	A Lascoumes	00 12 75	terre 3
A	203	A Lascoumes	00 11 46	terre 3
A	204	A Larroque	00 23 70	landes 2
A	205	A Larroque	00 53 80	terre 3
A	206	A Larroque	00 43 80	landes 2
A	207	A Larroque	00 73 80	bois taillis 1
A	208	A Larroque	00 33 98	terre 3
A	209	A Larroque	00 18 41	terre 3
A	210	A Larroque	00 00 81	sol
A	211	A Larroque	00 45 70	terre 2
A	214	A Larroque	00 50 21	terre 3
A	215	A Larroque	00 63 94	bois taillis 1
A	216	A Larroque	00 24 46	terre 2
A	218	A Larroque	00 88 94	terre 2
A	219	A Larroque	00 50 60	terre 3

MS 05 CS DS



Handwritten text at the top of the page: "PS CS 05 STI" (written upside down).

section	n°	lieudit	contenance	nature
A	220	A Larroque	00 24 50	terre 2
A	221	A Larroque	00 35 05	terre 2
A	222	A Larroque	01 50 71	terre 2
A	223	A Larroque	00 73 57	terre 2
A	224	A Larroque	00 17 65	terre 1
A	225	A Larroque	00 54 62	terre 2
A	226	A Larroque	00 63 31	terre 2
A	227	A Larroque	00 71 45	terre 2
A	228	A Larroque	00 20 15	terre 2
A	231	A Larroque	00 86 37	terre 2
A	232	A Larroque	00 22 43	terre 2
A	233	A Larroque	00 20 50	terre 2
A	234	A Larroque	00 28 05	terre 2
A	236	A Larroque	00 39 85	terre 2
A	239	A Larroque	00 33 96	terre 2
A	247	A Larroque	00 05 70	terre 1
A	248	A Larroque	00 28 61	terre 2
A	249	A Larroque	01 04 72	terre 2
A	250	A Larroque	00 24 23	terre 2
A	251	A Larroque	00 29 12	terre 2
A	365	A La Cote	00 21 53	landes 2
A	370	A La Cote	00 08 54	landes 2
A	385	A Biran	00 10 93	pré 2
A	398	A Larroque	00 62 29	terre 2
A	399	A Larroque	00 07 44	terre 2
A	400	A Larroque	00 47 89	terre 2
A	433	A Larroque	00 71 85	terre 2
A	435	A Larroque	00 06 20	terre 2
A	437	A Larroque	00 01 68	pré 3
A	482	A Micherou	01 39 49	terre 2
A	485	A Micherou	00 00 92	terre 2
A	488	A Micherou	00 13 88	terre 3
A	497	A Larroque	00 22 43	terre 2
A	510	A Lascomnes	00 20 20	terre 3
A	512	A Lascomnes	00 35 08	terre 3
A	514	A Lascomnes	00 66 11	terre 3
A	516	A Larroque	01 92 04	terre 1
A	518	A Larroque	00 29 36	terre 1
B	64	A Maleslay	00 26 36	terre 2
B	65	A Maleslay	00 26 24	terre 2
B	66	A Maleslay	00 66 60	terre 3
B	67	A Maleslay	00 21 30	terre 3
B	69	A Maleslay	00 35 80	terre 2
B	85	A Maleslay	00 23 72	landes 2
B	86	A Maleslay	00 21 80	terre 2
B	87	A Maleslay	00 08 80	bois taillis 1
B	95	A Maleslay	00 18 50	landes 2
B	96	A Maleslay	00 29 50	terre 3



CS PS 05 75

section	n°	lieudit	contenance	nature
B	164	A Barbes	00 21 50	terre 3
B	165	A Barbes	00 12 10	terre 3
B	166	A Barbes	00 35 58	terre 3
B	174	A Barbes	00 31 76	terre 3
B	206	Au Clos	00 23 50	terre
B	207	Au Clos	00 36 10	landes 2
B	210	Au Clos	01 49 68	terre 2
B	312	Mounolay	00 15 13	bois taillis 1
B	318	Mounolay	00 33 98	terre 3
B	326	Mounolay	00 69 03	terre 3
B	327	Mounolay	00 26 06	terre 3
B	328	Mounolay	00 19 74	pré 2
B	329	Mounolay	00 28 30	pré 2
B	1026	A Barbea	00 08 07	terre 3
B	1044	A Labarthe	00 09 56	pré 2
B	1127	A Petyean	00 37 78	terre 2
C	147	A Tuculet	00 59 00	bois taillis 1
C	271	A L'Enclos	00 73 13	terre 2
C	272	A L'Enclos	00 44 64	terre 2
C	273	A L'Enclos	00 43 13	terre 2
C	432	A L'Enclos	00 66 49	terre 1
C	434	A L'Enclos	00 93 26	terre 1
C	473	A L'Enclos	00 08 88	terre 2
D	535	A Garouti	00 62 60	bois taillis 1
D	541	A Garouti	00 15 90	bois taillis 1
D	660	Le Régent	02 95 74	terre 1
D	664	Le Régent	01 18 12	terre 2
D	667	Le Régent	00 59 52	terre 2
D	673	Le Régent	00 09 45	terre 2
D	703	Le Régent	00 16 33	sol
D	704	Le Régent	00 32 42	terre 1
B	63	A Maleslay	00 29 10	pré 2
B	68	A Maleslay	00 27 80	terre 3
B	72	A Maleslay	00 20 70	landes 2
B	89	A Maleslay	00 16 30	bois taillis 1
B	92	A Maleslay	00 25 20	terre 3
B	93	A Maleslay	00 13 50	terre 3
B	107	A Maleslay	00 21 00	bois taillis 1
B	108	A Maleslay	00 15 10	terre 3
B	146	A Barbes	00 11 70	landes 2
B	148	A Barbes	00 17 89	landes 2
B	167	A Barbes	00 45 30	terre 2
B	172	A Barbes	00 55 10	terre 3
B	175	A Barbes	00 14 45	terre 3
B	1192	A Barbes	01 81 99	terre
B	1193	A Barbes	00 00 05	terre
B	1995	A Barbes	00 52 20	terre
B	182	A Barbes	00 09 62	étang

05 CS PS

section	n°	lieudit	contenance	nature
B	191	A Barbes	00 13 34	bois taillis 1
B	192	A Barbes	00 39 41	terre 2
B	193	A Barbes	03 14 63	terre 2
B	205	Au Clos	00 71 80	sol
B	208	Au Clos	00 24 62	terre 2
B	209	Au Clos	01 07 42	terre 1
B	246	A Petyean	00 11 38	terre 1
B	250	A Petyean	00 50 48	terre 1
B	251	A Petyean	00 14 02	pré 1
B	257	A Petyean	00 32 60	sol
B	284	Mounolay	00 37 68	terre 2
B	285	Mounolay	00 26 98	terre 3
B	305	Mounolay	00 21 80	bois taillis 1
B	306	Mounolay	00 19 50	landes 2
B	307	Mounolay	00 43 58	bois taillis 1
B	314	Mounolay	00 12 85	bois taillis 1
B	315	Mounolay	00 11 99	terre 3
B	316	Mounolay	00 11 90	pré 3
B	320	Mounolay	00 04 51	bois taillis 1
B	331	Mounolay	00 28 55	terre 3
B	332	Mounolay	01 24 45	terre 3
B	333	Mounolay	00 05 90	sol
B	334	A Larrion	01 30 20	terre 2
B	335	A Larrion	00 43 80	terre 3
B	336	A Larrion	00 39 60	terre 3
B	338	A Larrion	00 23 90	terre 3
B	342	A Larrion	00 22 75	terre 3
B	419	A Capot	00 16 67	terre 2
B	420	A Capot	00 22 11	terre 3
B	421	A Capot	00 35 40	bois taillis 1
B	422	A Capot	00 29 12	terre 3
B	423	A Capot	00 00 71	sol
B	424	A Capot	00 27 41	terre 2
B	425	A Capot	00 31 88	terre 3
B	450	A Capot	00 36 95	terre 3
B	451	A Capot	00 27 71	terre 2
B	452	A Capot	00 28 24	terre 3
B	644	A Jouanlicou	04 07 56	terre 2
B	645	A Jouanlicou	01 23 11	terre 3
B	650	A Jouanlicou	00 62 23	bois taillis 1
B	764	La Grande Lande	05 54 67	terre 2
D	342	A Laremonsans	00 26 40	bois taillis 1
D	352	A Laremonsans	00 34 16	bois taillis 1
D	353	A Laremonsans	01 01 30	bois taillis 1
D	541	A Garouti	00 15 90	bois taillis 1
D	661	Le Régent	00 61 74	terre 1
Contenance totale				85 74 26



5 05 CS PS

La reprise pourra être soit totale, soit partielle. Dans ce dernier cas, 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

**REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUELEMENT 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 :  
 - pour lui permettre de reprendre le terrain nécessaire à la construction d'une maison pour son usage ou celui de sa famille,  
 - s'il souhaite exploiter le bien lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou par un de ses descendants majeurs ou mineurs émancipés,  
 - en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui,  
 - pour l'exploitation de carrières.

**DUREE**  
 Le bail est conclu pour une durée de dix huit années entières et consécutives à compter de ce jour. Elle viendra, en conséquence, à expiration le 30.09.2019.

**ETAT DES LIEUX**  
 Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il constatera avec précision l'état des bâtiments et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Ce délai expiré, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter du jour de la notification, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

**ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS LOUES**  
 Les biens donnés en garantie appartiennent en pleine propriété à la société bailleresse en vertu des apports qui en ont été fait par les associés lors de la constitution de ladite société, aux termes des statuts reçus par Maître Pierre CALMELS, Notaire associé à MIRANDE (32300) sous-signé, ce même jour un instant avant les présentes et dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques d'AUCH (Gers), avant ou en même temps que les présentes.

section	n°	lieudit	contenance	nature
B	179	A Padouen	00 25 41	landes
B	189	A Padouen	00 98 70	bois taillis
B	175	A Padouen	00 17 50	landes
B	176	A Padouen	00 20 40	pré
B	177	A Padouen	00 19 40	terre
<b>Contenance totale</b>			01 81 41	

**2/ COMMUNE DE MONPARDIAC (32170):**  
 Diverses parcelles agricoles sur la commune de MONPARDIAC (32170) d'une contenance totale de un hectare quatre vingt un ares quarante et un centiares et figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes:

PS  
CS  
05  
PS



05 < 5 PS

ne pas renouveler le bail.

Le Bailleur ayant atteint l'âge de la retraite ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les conditions prévues à l'article L411-64 du Code Rural, à moins que le bail ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus à l'article "Résiliation du Bail".

Si le Bailleur n'utilise pas son droit de reprise, à l'expiration de cette période initiale de dix huit ans, le bail se renouvelera par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L411-46 du Code Rural, à moins qu'il ne soit résilié soit à l'amiable, soit pour un des motifs prévus à l'article "Résiliation du bail".

Sauf convention contraire, les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du bail original ; à défaut d'accord entre les parties, le tribunal partiaire fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail. En cas de conjoints copreneurs, si l'un d'eux quitte l'exploitation en cours de bail, celui qui poursuit l'exploitation aura droit au renouvellement du bail, s'il remplit les conditions requises.

Toutefois, lors du renouvellement du bail, le Preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du Bailleur ou au profit d'un ou plusieurs descendants majeurs ou émancipés qui devront exploiter personnellement. Au cas où cette même faculté serait invoquée, un congé devrait être adressé au Preneur avant l'expiration de la sixième année du bail renouvelé. Une fois stipulée lors d'un renouvellement, cette clause de reprise sexennale continuera à s'appliquer lors des renouvellements ultérieurs.

Le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail si le Preneur atteint l'âge de la retraite au cours du bail. Il pourra également limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le Preneur atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par l'avant dernier alinéa de l'article L411-64 du Code Rural, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

### CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le bail est soumis :

- aux dispositions actuelles du statut du fermage, définies par les articles L411-1 et suivants du Code Rural, et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir, dans la mesure où elles auront été déclarées applicables aux baux en cours,

- aux dispositions du Code Civil,

- aux usages locaux applicables dans le département de situation des biens,

- aux conventions particulières prévues à l'acte par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Le Bailleur et le Preneur s'obligent respectivement à les exécuter et les accomplir.

### Jouissance

Le Preneur jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille et d'agriculteur soigneux et actif, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

### Empiètements - Usurpations

Le Preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts



15 05 CS PS

**Destination des lieux**  
Le Preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

**Extension des activités**  
En cours de bail, le Preneur pourra étendre son activité sous réserve qu'elle demeure agricole au sens défini par l'article L311-1 du Code Rural et que la mise en valeur des terres soit assurée de manière effective et régulière.  
L'extension d'activité ne devra pas compromettre la bonne exploitation des biens loués, ni leur porter préjudice. Si ces changements ou extensions nécessitent des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourraient être exécutés qu'après que le Bailleur, soit en ait été informé, soit les ait autorisés selon le cas, conformément aux dispositions visées à l'article "Améliorations par le Preneur". En cas de sous-location pour usage de loisirs, le Preneur devra obtenir l'accord du Bailleur conformément aux dispositions de l'article "Améliorations par le Preneur".  
En cas de sous-location autorisée, le Preneur devra obtenir l'accord du Bailleur dans les conditions prévues au paragraphe "Transmission du Bail".

**Transformation des terres**  
Le Preneur pourra, dans les conditions fixées par l'article L411-29 du Code Rural, procéder au retournement des parcelles de terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation.  
Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en oeuvre des moyens culturaux non prévus au bail. A défaut d'accord du Bailleur, le Preneur ne pourra prétendre en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

**Gel des terres - Extension - Boisement**  
Dans l'hypothèse où le Preneur souscrit à un programme de gel des terres, d'extension ou de boisement, il devra respecter la réglementation et la législation en vigueur et, si nécessaire, obtenir l'accord du Bailleur, et l'en aviser, notamment lors de son départ.  
Etant précisé qu'en aucun cas la souscription à un tel programme ne diminuera les obligations du Preneur nées du bail et qu'elle n'entraînera pas une modification du fermage ci-après indiqué.

**Affichage sur les murs et bâtiments**  
Ce droit est expressément réservé au Bailleur. Toutefois le Preneur aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions en dehors de ces murs et bâtiments.

**Réparations locatives ou de menu entretien**  
Le Preneur devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

**Grosses réparations - Reconstruction**  
Les grosses réparations seront à la charge exclusive du Bailleur.  
Le Preneur s'engage à informer le Bailleur des que des grosses réparations s'avèreraient nécessaires.  
En cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur sera tenu, si le Preneur le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des

AS 05 CS PS

**Epannage - Fertilisation - Amendement**  
Le preneur effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans

les taupinières et en coupant toutes les accrues nuisibles qui pourraient y croître.  
Il les maintiendra constamment en bon état de fauche, notamment en répandant  
Fertilisation - Amendement".  
Le Preneur en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et  
en y épanchant des engrais dans les conditions fixées à la clause "Epannage -

**Prairies**  
Le Preneur exploitiera les biens loués en temps et en saison convenables  
conformément aux bonnes pratiques agricoles.  
Il devra reconstituer le sol au moyen de fumures, d'amendements et d'engrais  
dans les conditions fixées à la clause "Epannage - Fertilisation - Amendement".

**Culture des terres**  
Le Preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et  
tous les chemins privés de la ferme.

**Cours - Chemins privés**  
Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au Bailleur par la  
production des polices et des quittances.  
compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.  
- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les  
- ses salaires contre les risques d'accident du travail,  
- le recours des propriétaires et le risque des voisins,  
généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme,  
- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et, plus  
suffisante :

**Assurances**  
Le Preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme

Le Preneur devra, pendant le cours du bail, assurer, pour une somme  
suffisante :  
- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux, ses récoltes et, plus  
généralement, tous les biens lui appartenant garnissant la ferme,  
- le recours des propriétaires et le risque des voisins,  
- ses salaires contre les risques d'accident du travail,  
- ses récoltes contre la grêle et toutes les calamités agricoles dont les  
compagnies d'assurances acceptent ordinairement de couvrir les risques.  
Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au Bailleur par la  
production des polices et des quittances.

**Mise aux normes des bâtiments**  
De convention expresse, le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les travaux  
rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments  
d'exploitation avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité  
administrative.  
Toutefois, le Bailleur autorise, d'ores et déjà, le Preneur à effectuer ces travaux.  
Le Preneur informera alors le Bailleur de toutes mesures qu'il aura pu prendre pour  
parvenir à cette mise aux normes techniques.  
Dans ce cas, lors de l'expiration du bail, le Bailleur indemnisera le Preneur par  
référence aux dispositions prévues par l'article L411-71 du Code Rural.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le  
Bailleur pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au  
Preneur une augmentation de fermage en respectant les quantités arrêtées par le  
barème préfectoral. En cas de désaccord sur la modification demandée, elle sera  
fixée par le Tribunal Paritaire, saisi par la partie la plus diligente.  
Le Preneur pourra également décider de participer au financement des travaux  
de reconstruction : dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité  
déterminée dans les conditions fixées aux articles L411-69, L411-70 et L411-71 du  
Code Rural.



le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Il tiendra compte des types de sol, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de surfertilisation.

#### **Bois - Emondes**

Le Preneur aura droit aux émondes et fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas d'usage démonder. En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plans.

#### **Arbres fruitiers**

Le Preneur entretiendra et soignera les arbres fruitiers existant sur les lieux, les bêchera au pied, en protégeant les troncs, les taillera et éliminera les branches mortes.

#### **Talus - Fosses - Haies - Clôtures**

Il maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement.

Il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, sans l'accord préalable du Bailleur.

Le Preneur notifiera son projet au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le Bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception pour s'opposer par écrit à ce projet.

Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du Bailleur vaudra accord de ce dernier.

#### **Pailles et foin - Fumures**

Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits sur le domaine loué devront respectivement soit être consommés sur place, soit être employés exclusivement à la fumure de la ferme.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance - après semelles et plantations des légumes fourragers exigeant des fumures - appartiendront au Preneur, déduction faite de la partie à laisser en ensouchement d'après l'état des lieux ; le Bailleur aura la faculté de retenir tout ou partie de leur excédent sur estimation.

#### **Cas fortuits**

Il est expressément convenu que le Preneur sera chargé de tous les cas fortuits ordinaires ou extraordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, ravages de guerre ou de révolution et de tous autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

#### **Chasse**

##### **a) Droit de chasse**

Le droit de chasse appartient au Bailleur, pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation. Le Preneur se réserve le droit à être indemnisé en cas de dégâts causés par le gibier.

##### **b) Droit de chasser**

Le Preneur aura le droit personnel de chasser sur la ferme louée, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris aux membres de sa famille. S'il entend user de ce droit, il devra en aviser le Bailleur. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles R415-1 et

5  
05  
CS  
25

suivants du Code Rural.

### **Engrangement des récoltes**

Le Preneur engrangera dans les bâtiments de la ferme louée toutes les récoltes qui proviendront des biens affermés, sauf pour les récoltes qu'il est d'usage de livrer directement à l'organisme acheteur, ou de stocker en dehors des bâtiments. Lorsque les récoltes seront trop abondantes pour être contenues dans les bâtiments, le Preneur aura la faculté de les conserver à tel endroit des biens affermés qu'il lui plaira à charge de respecter les conditions prévues par les règlements administratifs.

### **Fin du bail - Obligations du Preneur**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le Preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations. Les rapports entre le Preneur sortant et l'exploitant qui lui succédera se régleront, à défaut d'accord particulier, conformément aux usages locaux en la matière.

### **TRANSMISSION DU BAIL**

#### **Cession du bail**

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L411-35 du Code Rural. Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du Preneur participant à l'exploitation ou descendant du Preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipé, librement.

#### **Association au bail**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L411-35 du Code Rural, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint du Preneur participant à l'exploitation ou un descendant du Preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

#### **Apport à une société**

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un G. A. E. C. est subordonné à l'agrément personnel et préalable du Bailleur. Pour lui être opposable, il devra lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code Civil. Dès à présent, le bailleur donne son accord express à la mise à disposition indiquée ci-dessus, sans réserve.

#### **Sous-location**

Toute sous-location est interdite. Le Bailleur ou, à défaut, le Tribunal Paritaire, pourra autoriser le Preneur à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre le Preneur et le Bailleur dans une proportion fixée par eux ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire.

### **CONVENTION DE MISE A DISPOSITION:**

5 05 CS PS



Messieurs Pierre et Claude SENAC, preneurs, déclarent en s'obligeant aux garanties ordinaire et de droit mettre à la disposition du Groupement Agricole d'Exploitation en Commun dénommé "GAEC DE PHALANGE", dont le siège social est à AUX AUSSAT, les biens compris dans le présent bail à long terme, ce qui est accepté par ses gérants es qualités, avec l'accord express donné aux présentes par le bailleur.

Il est bien entendu entre les parties comme condition essentielle de la présente convention que la mise à disposition des biens loués ainsi consenti ne modifie pas les droits et obligations résultant du bail susénoncé et n'importe pas pour Monsieur Pierre et Claude SENAC, dépossession de la propriété du bail dont ils restent titulaires.

**Durée**

La présente convention de mise à disposition est conclue pour la durée du bail sur les biens ci-dessus désignés, ainsi que pour ses renouvellements successifs, sans préjudice de la dissolution de la société qui mettra fin de plein droit à ladite convention.

En toute hypothèse, la présente convention prendra fin de plein droit sans aucune formalités en cas de retrait de la société exercé par Monsieur Claude SENAC ou Pierre SENAC dans les conditions prévues soit par les statuts, soit par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La présente convention prendra également fin de plein droit sans aucune formalité, en cas d'extinction du bail consenti sur les biens mis à la disposition de la société dès lors que l'extinction de ce bail résultera de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Charges et conditions**

Pendant toute la durée de la présente mise à disposition, les associés et la société seront tenus indéfiniment et solidairement avec les preneurs de l'exécution des clauses, charges et conditions stipulées dans le bail susénoncé.

Conformément aux prescriptions légales, les associés du GAEC DE PHALANGE ainsi que tous les membres de la société, ce qui est accepté en leur nom par le gérant mandaté spécialement à cet effet, s'engagent à se consacrer à l'exploitation des biens sociaux en participant sur les lieux, aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Nonobstant toute stipulation contraire, Monsieur Claude SENAC ou Monsieur Pierre SENAC pourront mettre fin à tout moment à la mise à disposition si l'un ou plusieurs associés cessent de remplir la condition relative à l'exploitation des biens sociaux.

Indépendamment des autres causes d'extinction d'un bail rural prévues par le statut du fermage, le bail pourra être résilié si cette situation a persisté plus d'un an, après que le bailleur ait mis les preneurs en demeure de la régulariser. Ce délai est porté à 2 ans en cas de décès de l'un des associés et il peut être prolongé par le Tribunal Paritaire en cas de force majeure.

**Accord du bailleur**

En cas de changement intervenu dans les éléments portés à la connaissance des bailleurs ou si les preneurs cessent de faire partie du GAEC DE PHALANGE ou de mettre les biens loués à la disposition dudit GAEC, le bailleur sous peine de résiliation du bail, devra en être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins deux mois à l'avance.

**Incidences de l'extinction du bail rural**

En cas d'extinction du bail rural, quelle qu'en soit la cause, les constructions, plantations et ouvrages réalisés par la société sur les biens loués mis à disposition deviendront la propriété du propriétaire du sol, en vertu du principe de l'accession différée.

PS  
CS  
05  
15



Un état des lieux sera dressé à frais communs, à l'amiable. Ce document permettra notamment de constater les travaux et impenses réalisés par la société sur les terres et bâtiments.

Indemnité due au titre de la mise à disposition  
La présente convention de mise à disposition est consentie et acceptée moyennant remboursement par la société bénéficiaire de la mise à disposition de la totalité des fermages relatés aux présentes ainsi que leurs accessoires payés par les preneurs au bailleur, y compris la TVA réglée au bailleur par les preneurs, lesquels s'engagent à remettre à la société l'attestation devant leur permettre de bénéficier du droit à déduction.

Ce remboursement sera versé aux preneurs par le GAFC ainsi que le gérant, agissant en qualité, s'y oblige.  
A défaut de paiement à l'échéance, la convention ci-dessus conclue sera résiliée de plein droit, si bon semble aux preneurs, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par eux de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause et restée sans effet.

### Echange de jouissance

Le Preneur aura la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L411-39 du Code Rural, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.  
Il devra, au préalable, notifier l'opération au Bailleur qui pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire.

### RESILIATION DU BAIL

#### A la demande du Preneur

Le Preneur pourra demander la résiliation du bail :

- si lui ou son conjoint ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente,
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme,
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Cette résiliation prendra effet dans les conditions prévues à l'article L411-34 du Code Rural, selon que la demande sera ou non formulée neuf mois au moins avant la fin de l'année culturale.

Le Preneur pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge requis pour bénéficier de la retraite, en se conformant aux conditions fixées à l'article L411-65 du Code Rural,
- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non-reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation,
- au cas où après un remboursement, sa jouissance des biens loués étant diminuée, le Preneur n'entendait pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange,
- au cas où, après exercice d'un droit de préemption, le Preneur entendrait quitter les lieux,
- si, suite à une résiliation partielle par le Bailleur, pour changement de la destination agricole, le Preneur était privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de son exploitation.

#### A la demande du Bailleur

De son côté, le Bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le Code Rural, c'est à dire :

- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit

505  
CS  
PS



PS CS 05 15

**FERMAGE**  
Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé

sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L411-75 du Code Rural.  
Le Preneur aura la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées

propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements.  
par le Preneur sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa  
De convention expresse pendant le cours du bail, les améliorations effectuées

"Conditions de jouissance".  
l'accord préalable du bailleur donné dans les conditions prévues au paragraphe  
les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent, à l'intérieur du fonds loué, sans  
De la même manière, il ne pourra, pour réunir plusieurs parcelles, supprimer

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

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

Rural.  
sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément à l'article L411-71 du Code

Rural, effectuer des améliorations sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa  
Le Preneur pourra, dans les conditions prévues par l'article L411-73 du Code  
**AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

exploitants agricoles.  
aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des  
neuf années, sans pouvoir, toutefois, dépasser la date à laquelle le Preneur décédé  
Dans ce dernier cas, le renouvellement s'opérera pour une seule période de

avant l'expiration du bail initial.  
prévaloir du droit de renouvellement, sauf si le décès survient moins de dix huit mois  
Toutefois, les continuaturs du bail ne pourront à l'expiration du bail se  
éditées par l'article L411-34 du Code Rural.

En cas de décès du Preneur, le droit au bail se transmettra dans les conditions  
**DECES DU PRENEUR**

il pourra, au contraire, disposer de son domaine comme il l'entendra.  
Dans ces deux cas, le propriétaire ne sera pas tenu à l'exploitation personnelle ;  
aura atteint l'âge de la retraite ci-dessus.

- chaque année, en cas de renouvellement du bail, à partir de laquelle le Preneur  
de la retraite retenu par la Caisse d'assurance vieillesse des exploitants agricoles,  
- à l'expiration de la période initiale de dix huit ans, si le Preneur a atteint l'âge  
mettre fin au bail :

Sur signification effectuée dix huit mois à l'avance, chacune des parties pourra  
**A la demande du Bailleur et du Preneur**

la destination agricole peut être changée.  
- dans les cas prévus à l'article L411-32 du Code Rural, sur les parcelles dont  
matériel nécessaires aux besoins de l'exploitation,  
exploitation du fonds, notamment s'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre ou de  
- en cas d'agissements du Preneur de nature à compromettre la bonne  
les conditions fixées à l'article L411-53-1° du Code Rural.  
- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes de fermage, constaté dans  
au bail,



conformément aux dispositions de l'article L411-11 du Code Rural et de l'arrêté de Monsieur le Préfet du GERS.

lequel fermage est fixé à la somme de :

*de mille 50 cent soixante douze euros*

Actualisée chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département par le préfet, après avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux. L'indice de référence sera celui en vigueur le 1er janvier de chaque année.

Le Preneur s'oblige à le payer au Bailleur ou à son fondé de pouvoir le *15 Mars 1991* de chaque *année*.....

Le paiement des fermages s'effectuera au domicile du Bailleur, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

### MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

#### Investissements réalisés par le Bailleur en cours de bail

##### *En cas d'investissements volontaires*

Lorsque le Bailleur aura effectué, en accord avec le Preneur, des investissements dépassant le cadre de leurs obligations légales, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes ainsi investies.

##### *En cas d'investissements imposés par une personne morale de droit public*

Si des investissements amélioreront les conditions de l'exploitation sont imposés par une personne morale de droit public, 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 le Bailleur.

#### Investissements réalisés par le fermier sortant

Si le Bailleur a indemnisé le fermier sortant dans les conditions prévues à l'article L411-76, alinéa 4 du Code Rural, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R411-9 du Code Rural.

### IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter exactement 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 leur lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est à dire actuellement :

- la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles,
- la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture,
- et 1/5ème du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties, le tout majoré des frais de confection des rôles.

### 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 bail.

### CONTROLE DES STRUCTURES

Les preneurs mettant à disposition du GAEC DE PHALANGE, susnommé, les biens objets du présent bail avec l'accord express du bailleur, et l'exploitant de la

505  
CS  
PS

15  
CS  
PS



propriété étant le même GAFC DE PHALANGE en vertu d'une mise à disposition antérieure par les propriétaires, il n'y a pas de changement d'exploitant et par suite, les parties affirmants être en règle à l'égard de commission de contrôle des structures.

**CONTRAINTES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**  
Le Bailleur déclare que les biens loués ne sont pas situés dans un périmètre de protection et ne font l'objet d'aucun engagement ni d'aucune contrainte relative à l'environnement.

**FISCALITE**  
Assujettissement à la T. V. A.  
Le Bailleur déclare vouloir soumettre le bail à la T. V. A., conformément à l'article 260-6° du C. G. I.  
Il précise que le Preneur est redevable de la T. V. A., ce que celui-ci justifie. En conséquence, le bail sera enregistré au droit fixe et le bailleur s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de MIRANDE (32300).  
**PUBLICITE FONCIERE**  
Le bail sera publié au bureau des Hypothèques d'AUCH (Gers) avec exonération de la taxe de publicité foncière.

**POUVOIRS**  
Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

**FRAIS**  
Tous les frais, droits et honoraires du bail, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris la copie exécutoire pour le Bailleur sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.  
Par exception les frais de l'état des lieux établi ou à établir, ainsi qu'il est dit plus haut, seront acquittés par moitié entre Bailleur et Preneur.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES**  
Le Bailleur et le Preneur confirment l'exactitude des déclarations portées en tête de l'acte, concernant leur état-civil.  
Ils ajoutent :  
- avoir leur résidence habituelle en France,  
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens.  
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation des paiements,  
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.  
**DONT ACTE**  
**LE PRESENT ACTE** rédigé sur 16 pages,  
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,  
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés:

Renvois: 2

Mois rayés: 2

Chiffres rayés: -

Lignes rayées: -

Barres tirées dans les blancs: -

*Blanc*  
*Blanc*  
*Blanc*  
*Blanc*  
*Blanc*

15 05 25