

SCP Valérie BRUNEL-PERET

Commissaire de Justice Associée
5 rue Robert de Cotte 66000 PERPIGNAN

COMMISSAIRE DE JUSTICE

Tél : 04-68-34-32-39 – mail : scp.brunel.rumeau@orange.fr

Modes de paiement : Carte bancaire – virement – chèques – espèces

Coordonnées bancaires IBAN : FR39 4003 1000 0100 0017 3307 B20

Paiement en ligne sécurisé sur www.brunel-rumeau-commissaires-justice-perpignan.com

REÇU LE :

21 JUL. 2026

SCP DELPHINE RAYMOND

Maître RAYMOND Delphine
26 rue Mailly

66000 PERPIGNAN

REFERENCE A RAPPELER :
<u>Affaire</u> : TRIBUNAL JUDICIAIRE
c/ CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE
<u>Nos refs</u> : 2601224/CHA/ RV4

Dossier suivi par : CHA

PERPIGNAN, le 20.07.2026

Cher Maître,

Veillez trouver ci-joint copie du procès-verbal de difficultés réalisé le 13 juillet 2026.

L'expédition est directement déposée au greffe du Tribunal de Commerce.

En vous souhaitant bonne réception,

Votre bien dévoué

PROCES VERBAL DE DIFFICULTES

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE LUNDI TREIZE JUILLET**

A L'ENCONTRE DE

La SARL CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE, immatriculée au Registre des commerces et des sociétés de PERPIGNAN sous le n°887 898 591, au capital de 1000,00 euros, ayant son siège social au Domaine du Val Marie, Centre équestre, route de Montescot à VILLEVEUNE DE LA RAHO (66180), prise en la personne de sa gérante, Madame Céline SERAFINI.

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE
2601224

AGISSANT EN VERTU DE

- Un jugement d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée rendu par le Tribunal Judiciaire de Perpignan (66000) en date du 11 juin 2026, dont copie est annexée au présent acte
- Conformément aux dispositions de l'article L 141-4 du Code de Commerce et de l'article L 622-6 du même code
- D'une désignation de la Présidente de l'Association des Commissaires de Justice des Pyrénées-Orientales en date du 19 juin 2026, dont copie est annexée au présent acte

Qui nous mandate aux fins de procéder à l'inventaire et à la prise de l'actif de la société.

Déférant à cette réquisition,

Je soussignée, Valérie BRUNEL-PERET, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP Valérie BRUNEL-PERET, 5 rue Robert de Cotte 66000 PERPIGNAN

Après une première tentative de prise de contact avec Madame Céline SERAFINI le 19 juin 2026, suivi d'un mail

Après une deuxième tentative le 22 juin 2026, j'ai pu m'entretenir avec la requise qui m'indique que le fonds de commerce est une location gérance qui a été repris par l'association « VAL MARIE EQUITATION » un peu avant le jugement de liquidation judiciaire.

Madame Céline SERAFINI m'indique également que les locaux et les terrains sont loués à Monsieur Emmanuel JUHE via la SCI LAVAIL.

Elle m'indique également qu'il n'y avait pas d'actifs dans cette société et que tout appartenait aux propriétaires des chevaux si ce n'est du foin repris par l'association.

Je lui demande les baux de location ainsi que le document de location gérance qui prouvent que tout a été repris par l'association.

Ne les ayant toujours pas reçus, je la relance les 24, 26 et 29 juin.

Madame Céline SERAFINI finit par m'envoyer une copie du contrat de location du terrain conclu entre la SCI LAVAIL et la SCI VAL DEPICA, qui n'a rien à voir avec les sociétés de madame SERAFINI, ainsi qu'un contrat de location gérance de fond agricole entre Monsieur Emmanuel JUHE et la SARL CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE, accompagnés d'un mail dans lequel elle m'explique qu'il n'y a pas de reprise de l'association. (Annexe)

En cherchant ladite association « VAL MARIE EQUITATION » sur Pappers, je peux constater que celle-ci est dissoute depuis le 10 aout 2023.

Devant l'incohérence de ses propos et des documents fournis, je tente ce jour de la contacter par téléphone pour avoir de plus amples explications, mais je ne parviens plus à la joindre.

Mes opérations étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de difficulté pour servir et valoir ce que de droit.

COUT

Vacation 68,40

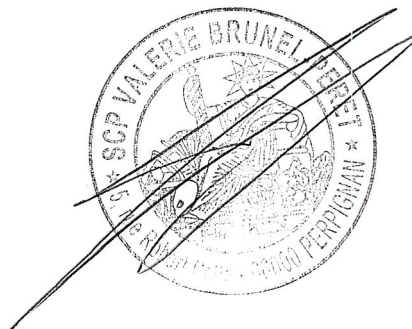
Total HT 68,40

TVA à 20,00% 13,68

Total TTC 82,08 euros

Soit : Quatre-vingt-deux euros et huit centimes

Le présent acte comporte ²⁷ pages



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

**ASSOCIATION DES COMMISSAIRES DE JUSTICE DES
PYRENEES-ORIENTALES
6 RUE DE L'ANGE 66000 PERPIGNAN**

N°de procédure : 26/00365

DESIGNATION

Je soussigné, Maître Karinne EGEA-ROBLES, Présidente de l'Association des Commissaires de Justice des Pyrénées-Orientales, désigne :

SCP BRUNEL-PERET

5 Rue Robert de Cotte 66000 PERPIGNAN

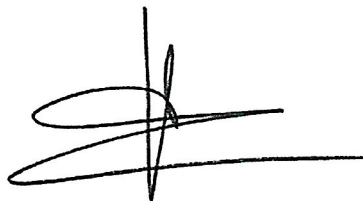
Aux fins de réaliser l'inventaire et la prise du patrimoine de :

SARL CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE

Domaine de Val Marie 66180 Villeneuve de la Raho

Maître Karinne EGEA ROBLES, présidente

le 19 Juin 2026 à Thuir



DEBATS : Les débats ont eu lieu en Chambre du Conseil à l'audience du 9 avril 2026

JUGEMENT : Contradictoire et en premier ressort prononcé publiquement le 11 Juin 2026 par mise à disposition au greffe

* * *

FAITS ET PROCÉDURE :

Par jugement de ce siège en date du 25 janvier 2024, le Tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la S.A.R.L CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE, désigné Me Delphine RAYMOND, mandataire judiciaire, en qualité de représentant des créanciers.

Par un nouveau jugement en date du 13 mars 2025, ce tribunal homologué le plan de redressement présenté par le débiteur, lequel prévoyait :

"- apurement du passif à 100% des créances admises pour un montant de 146 770.75€ sur une durée de dix années entières et consécutives par dividendes linéaires, doit un dividende annuel de 14677€ ; et un dividende mensuel de 1223.08€.

-le premier dividende sera versé par le Commissaire à l'exécution du plan aux créanciers en février 2026(ou mars 2026 au plus tard, la franchise ne pouvant être supérieure à un an) et le dernier en février 2035".

Par deux requêtes enregistrées au greffe le 6 janvier 2026, Me RAYMOND et Mme Céline SERAFINI, dirigeante de la structure, ont sollicité la résolution du plan et la conversion du redressement judiciaire en liquidation judiciaire sur le fondement des dispositions de l'article L626-27 du code de commerce.

L'affaire a été appelée à l'audience du 9 avril 2026.

Lors de cette audience, Me RAYMOND a maintenu sa demande.

La gérante a acquiescé à la demande de conversion en indiquant qu'il n'y a plus désormais de salariés ni de chevaux au sein de la structure.

Le Ministère Public a requis qu'il soit fait droit à la demande.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 11 juin 2026.

MOTIFS :

Les trois procédures ayant le même objet, il convient de les joindre.

Aux termes des dispositions de l'article L626-27 du code de commerce :

I. — En cas de défaut de paiement des dividendes par le débiteur, le commissaire à l'exécution du plan procède à leur recouvrement conformément aux dispositions arrêtées. Il y est seul habilité. Lorsque le commissaire à l'exécution du plan a cessé ses fonctions, tout intéressé peut demander au tribunal la désignation d'un mandataire ad hoc chargé de procéder à ce recouvrement.

Le tribunal qui a arrêté le plan peut, après avis du ministère public, en décider la résolution si le débiteur n'exécute pas ses engagements dans les délais fixés par le plan.

Lorsque la cessation des paiements du débiteur est constatée au cours de l'exécution du plan, le tribunal qui a arrêté ce dernier décide, après avis du ministère public, sa résolution et ouvre une

procédure de redressement judiciaire ou, si le redressement est manifestement impossible, une procédure de liquidation judiciaire.

Le jugement qui prononce la résolution du plan met fin aux opérations et à la procédure lorsque celle-ci est toujours en cours. Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 626-19, il fait recouvrer aux créanciers l'intégralité de leurs créances et sûretés, déduction faite des sommes perçues, et emporte déchéance de tout délai de paiement accordé.

II. — Dans les cas mentionnés aux deuxième et troisième alinéas du I, le tribunal est saisi par un créancier, le commissaire à l'exécution du plan ou le ministère public.

III. — Après résolution du plan et ouverture d'une nouvelle procédure par le même jugement ou par une décision ultérieure constatant que cette résolution a provoqué l'état de cessation des paiements, les créanciers soumis à ce plan ou admis au passif de la première procédure sont dispensés de déclarer leurs créances et sûretés. Les créances inscrites à ce plan sont admises de plein droit, déduction faite des sommes déjà perçues. Bénéficient également de la dispense de déclaration, les créances portées à la connaissance de l'une des personnes mentionnées au IV de l'article L. 622-17 dans les conditions prévues par ce texte.

Au cas d'espèce, il résulte du rapport du commissaire à l'exécution du plan qu'aucun dividende du plan n'a pu être payé, la dirigeante de la structure ayant rapidement informé le commissaire à l'exécution du plan des difficultés rencontrées et sollicitant la conversion de la procédure en liquidation judiciaire.

Il apparaît que le centre d'équitation a été repris et est désormais exploité par une association qui a récupéré les chevaux et les salariés.

L'état de cessation des paiements est avéré au regard du premier dividende impayé et de l'absence de trésorerie entre les mains du commissaire à l'exécution du plan.

L'activité du centre équestre est en outre irrémédiablement compromise puisqu'il ne dispose plus d'aucun salarié ni cheval.

Il convient par conséquent de prononcer la résolution du plan de redressement et d'ouvrir à l'égard de la S.A.R.L. CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE une procédure de liquidation judiciaire simplifiée selon les modalités qui figurent au dispositif de la présente décision.

Les frais de procédure seront employés en frais privilégiés de la liquidation judiciaire simplifiée.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal statuant après en avoir délibéré conformément à la loi,

Vu l'article L626-27 du code de commerce,

Le Ministère Public entendu,

Prononce la jonction des procédures 23/3508, 26/366 et 26/365, **l'affaire étant désormais appelée sous le seul numéro de répertoire général 26/365,**

Constate que la S.A.R.L. CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE est en état de cessation des paiements,

Fixe la date de cessation des paiements au 6 janvier 2026,

Prononce la résolution du plan de redressement homologué par jugement du 13 mars 2025,

Prononce la liquidation judiciaire simplifiée de la S.A.R.L. CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE,

Désigne en qualité de juge-commissaire et de juge-commissaire suppléant les magistrats désignés par l'ordonnance de roulement,

Nomme la SCP DELPHINE RAYMOND prise en la personne de Me Delphine RAYMOND, mandataire judiciaire, domiciliée 26 rue Mailly - 66000 Perpignan en qualité de mandataire liquidateur,

Commet le Président de l'Association des Commissaires de Justice du ressort du Tribunal aux fins de réaliser un inventaire et la prise du patrimoine du débiteur ainsi que des garanties qui le grèvent.

Dit qu'en présence d'actif immobilier, le liquidateur saisira le juge commissaire pour voir désigner un notaire aux fins de réaliser l'inventaire et la prise de ce type d'actif,

Dit que l'inventaire devra être déposé au greffe dans le délai d'un mois.

Précise que le débiteur devra, sous peine de sanctions, coopérer avec les organes de la procédure et ne pas faire obstacle à son bon déroulement,

Dit que, conformément à l'article L 641-2, le liquidateur établira dans le délai d'un mois un rapport sur la situation du débiteur,

Fixe à 6 mois à compter du présent jugement le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée par le Tribunal,

Dit que le siège de l'entreprise est réputé fixé au domicile du dirigeant et ordonne en conséquence au dirigeant de l'entreprise d'avoir à déclarer auprès du greffe ses éventuels changements d'adresses,

Dit que les publicités du présent jugement seront faites d'office par le Greffier dans les quinze jours nonobstant toutes voies de recours.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation judiciaire simplifiée.

Ainsi fait et jugé, le présent jugement ayant été signé par la Présidente et la Greffière.

LA GREFFIERE

A. ANTECH

Signé
électroniquement :
Adeline ANTECH L0109899



LA PRESIDENTE

M. BENOS

Signé
électroniquement :
Marion BENOS L0036721





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**RESOLUTION DU PLAN DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE ET OUVERTURE DE
LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE**

JUGEMENT DU 11 Juin 2026

N° RG 26/00365 - N° Portalis DB2C-W-B7K-M4HT

Affaires jointes : 23/03508 DB2C-W-B7H-L3MT et 26/00366 DB2C-W-B7K-M4HW

AFFAIRE : S.A.R.L. CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE

DEBITEUR :

S.A.R.L. CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE

prise en la personne de sa gérante madame Céline SERAFINI

Domaine de Val Marie

66180 VILLENEUVE DE LA RAHO

comparante

COMMISSAIRE A L'EXECUTION DU PLAN :

SCP DELPHINE RAYMOND

prise en la personne de Me Delphine RAYMOND, mandataire judiciaire

26 rue Mailly

66000 PERPIGNAN

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats :

Présidente : Marion BENOS, Vice-Présidente, siégeant à juge rapporteur après accord des parties en application de l'article 871 du Code de Procédure Civile

En présence d'Emilie VIDAL, auditrice de justice,

Greffière : Adeline ANTECH

Lors du délibéré :

Présidente : Marion BENOS, Vice-Présidente, juge rapporteur

Assesseur ; Marie-Ange SARDA, Vice-Présidente

Assesseur : Sabrina BOUIX, Vice-Présidente

Greffière : Adeline ANTECH

En présence lors des débats de Monsieur Michaël OHAYON, Procureur Adjoint de la République près le tribunal judiciaire de Perpignan



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.



TripleA Avocats

LOCATION GERANCE DE FONDS AGRICOLE

ENTRE

Monsieur Emmanuel JUHÉ

ET

La société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE »

Je
CS

LOCATION GERANCE DE FONDS AGRICOLE

BOC

LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Emmanuel JUHÉ

Exploitant agricole, Entrepreneur individuel,
Immatriculé au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 948 317 110,
Demeurant à VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180) – Domaine de Val Marie
Né à MEAUX (77100), le 15 avril 1975
Célibataire

**CI-APRES DESIGNNE "LE BAILLEUR",
D'UNE PART,**

- La société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE »

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Dont le siège est à VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180) – Domaine de Val Marie – Centre Equestre
Immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 887 898 591,

Représentée par Madame Céline SERAFINI, gérante.

**CI-APRES DESIGNEE "LE LOCATAIRE-GERANT",
D'AUTRE PART,**

ONT EXPOSE ET ARRETE CE QUI SUIIT :

BOC

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire d'un fonds agricole de centre équestre avec buvette, hébergement de chevaux de propriétaires, enseignement d'équitation, élevage, débouillage, organisation et participation à des manifestations festives et compétitions équestres, gîtes.

Le LOCATAIRE-GERANT, immatriculé au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 887 898 59, et chacun de ses associés connaissant le fonds pour y travailler, se sont déclarés intéressés pour exploiter ledit fonds dans le cadre d'un contrat de location-gérance.

C'est ainsi que les parties soussignées ont conclu la présente convention.

BOC

CONVENTION

Par les présentes, le BAILLEUR loue à titre de location-gérance au LOCATAIRE-GERANT qui accepte, le fonds agricole dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds agricole de centre équestre avec buvette, hébergement de chevaux de propriétaires, enseignement d'équitation, élevage, débouillage, organisation et participation à des manifestations festives et compétitions équestres, gîtes, sis à VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180) – Domaine de Val Marie – Centre Equestre, pour lequel le BAILLEUR est immatriculé au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 948 317 110, comprenant :

- ⇒ La clientèle et l'achalandage y attachés,
- ⇒ L'enseigne « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE »,
- ⇒ La mise à disposition des lieux et locaux loués par le BAILLEUR, en vertu du bail qui sera énoncé ci-après dans lesquels le fonds est exploité,
- ⇒ Le matériel et le mobilier servant à l'exploitation du fonds dont un inventaire a été établi par les parties soussignées, ci-après annexé.

Tel que ledit fonds existe, sans aucune exception ni réserve, et ce, sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le LOCATAIRE-GERANT déclarant le bien connaître pour l'avoir visité, fréquenté et exploité antérieurement à la signature des présentes, suffisamment pour sa parfaite information, comme il est dit plus haut.

DUREE

La présente location-gérance est consentie et acceptée pour une durée de TROIS (3) années à compter rétroactivement du 1^{er} septembre 2020.

A l'issue de cette durée, le contrat se renouvellera tacitement par périodes successives de TROIS (3) années. Et ce, sauf dénonciation adressée par une partie, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à l'autre, au moins SIX (6) mois avant le terme (le cachet de la poste faisant foi) ou par acte d'huissier dans le même délai.

A l'intérieur de la durée initiale, ou pendant une période de reconduction, le BAILLEUR pourra cependant résilier la présente location-gérance, dans le cas où des événements de nature à porter une atteinte grave au fonds loué, ou à lui faire encourir une responsabilité excessive, se produiraient. Sont considérés comme événements susceptibles de provoquer de telles conséquences, tous actes du LOCATAIRE-GERANT susceptibles d'entraîner une fermeture du fonds ou sa dépréciation anormale, ou le non-règlement à leurs échéances exactes, de dettes dont le BAILLEUR serait solidaire. Dans ce cas, le BAILLEUR devra donner préavis d'un mois au LOCATAIRE-GERANT. En cas de litige sur l'appréciation de la gravité de l'événement intervenu, et du caractère ou non fondé de la résiliation à cet égard, les parties s'en remettront aux dispositions de l'article ci-après intitulé « CONCILIATION ».

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare qu'il est propriétaire du fonds donné en location-gérance, pour l'avoir acquis de la SARL « EQUIFUN », inscrite au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 519 341 408, moyennant le prix de 65 000 Euros, et dont annonce est parue au PARJAL le 12 septembre 2020.

ENONCIATION DU BAIL DES LIEUX D'EXPLOITATION

Le fonds ci-dessus désigné est exploité sur un centre équestre loué au BAILLEUR aux termes d'un acte sous seing privé en date du 04 août 2020, consenti par la société « SCI DEPRADE », SCI au capital de 94 594 €, dont le siège est à VILLENEUVE- DE-LA-RAHO (66180) – Domaine de Val Marie, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 438 211 856.

Ledit bail a été communiqué au LOCATAIRE-GERANT qui le reconnaît.

Il a été consenti pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} août 2020 pour se terminer le 31 juillet 2029, aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions ci-après énoncées, savoir :

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

« DESIGNATION

Les parcelles ou les parties de parcelles objet du bail sont désormais cadastrées sous les numéros suivants, savoir :

- section AZ N° 12 A

- section AZ N° 12 B
- section AZ N° 12 C
- section AZ N° 12 D : actuellement AZ 52 d'une contenance de 2 ha 82 a 01 ca
- section AZ N° 13 : actuellement AZ 55 d'une contenance de 41 a 84 ca

Les limites des lieux loués ont été précisées et figurent désormais sur un plan établi par un géomètre. Ledit plan fixant lesdites limites restera annexé aux présentes après avoir été signé par les parties (plan TORRENT). »

Il est précisé que les biens donnés à bail comportent en outre diverses constructions, savoir :

- bureau construit par la société EQUIFUN,
- boxes pour chevaux, construits par la SARL NIOSO,
- scellerie construite par la SARL NIOSO,
- carrière à ciel ouvert, réalisée la SARL NIOSO,
- grainerie et hangar à foin, réalisés par le bailleur ;
- un club house avec cuisine, sanitaires et une salle commune, réalisés par le bailleur,
- un tennis réalisé par le bailleur,
- 4 chalets pour héberger les cavaliers réalisés par la société EQUIFUN. »

« Le bailleur stipule que le PRENEUR pourra utiliser le chemin séparant les parcelles cadastrées AZ N°13 et N°3 ainsi que le passage défini sur la parcelle 4 sans toutefois bloquer l'accès à la demeure de Madame DEGRADE. »

De plus, aucun stationnement n'est autorisé sur ces accès, le LOCATAIRE devant faire son affaire personnelle du parking sur les parcelles louées.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation. Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

JOUISSANCE DE PASSAGE

Le BAILLEUR laisse un passage de sortie sur le chemin vicinal rejoignant la zone artisanale de VILLENEUVE DE LA RAHO.

Le passage aura une largeur de 4 mètres sur toute la longueur de la parcelle numéro 11 section AZ prolongé jusqu'à la rampe d'accès à la parcelle N° 10, rampe d'accès débouchant sur la parcelle numéro 12 A section AZ. »

CS
JE

« LOYER »

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes de MILLE SEPT CENTS EUROS (1 700 €), payable mensuellement et d'avance.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout endroit indiqué par lui et seront effectués en moyens légaux de paiement.

Néanmoins, de convention expresse entre les parties et compte tenu des travaux à réaliser par le PRENEUR dans les lieux loués, le BAILLEUR consent un abattement partiel de loyer jusqu'au 31 Décembre 2020.

Le montant du loyer pendant cette période sera de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200 €) mensuel. Le loyer de base de MILLE SEPT CENTS EUROS (1 700 €) reprendra à compter du 1er Janvier 2021.

.../...

ENTRETIEN

3°) Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

4°) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des lieux loués, les vitres, plomberie, réseau d'égouts, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Il entretiendra notamment en état de fonctionnement le court de Tennis mis à disposition. A ce sujet, le court de Tennis nécessitant la réfection du sol que les parties conviennent de prendre en charge de la façon suivante :

- 30 % à la charge du bailleur,
- 70 % à la charge du preneur.

En outre, le bailleur s'engage à prendre en charge la réfection de la toiture du Club House l'année 2021, après avoir fait effectuer un contrôle sur l'état des poutres et termites.

5°) Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

.../...

18°) Enseignes

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à déposer à l'entrée du Domaine au-dessus du portail d'entrée un panneau indiquant l'existence du Centre. Ce panneau sera posé aux frais du PRENEUR à une hauteur minimum de 4,20 m. Le panneau devra obtenir au niveau de sa conception et de son esthétique l'accord du BAILLEUR. »

« CESSION - SOUS-LOCATION :

19°) Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans son commerce.

Toute cession devra, pour être valable, être constatée par acte sous signatures privées établi par un avocat, en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail ; et ce, pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail, conformément aux dispositions de l'article L 145-16-1 du code de commerce.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite de 3 années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Une copie de l'acte de cession sera délivrée au BAILLEUR, sans frais à sa charge. En cas de cession, le bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée, conformément aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de commerce.

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci devra notifier au BAILLEUR cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le PRENEUR gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR. »

« DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués seront utilisés par le PRENEUR pour l'activité de la société preneuse, savoir : centre de loisirs et sportif comprenant :

- centre équestre,
- exploitation d'un club house,
- tennis,
- vente de boissons,
- activités sportives liées au centre équestre.
- Hébergement lié aux activités du Centre équestre.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du fonds exploité ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les dispositions du Code de Commerce. »

« FORAGE

Le BAILLEUR met à disposition du LOCATAIRE à titre gratuit, le forage situé près du Club House à usage d'abreuvoir des chevaux.

En contrepartie, il devra en assurer l'entretien permanent afin de maintenir son bon fonctionnement.

.../...

CLAUSES PARTICULIERES

❖ Accès au centre équestre par les autobus :

Le BAILLEUR laisse l'accès libre de l'allée aux vans transportant les chevaux, aux véhicules livrant le foin et les aliments.

Par contre, l'accès des cars transportant des voyageurs est interdit, et la desserte devra s'effectuer sur les nouveaux parkings en bordure de la départementale 8, avant l'entrée du domaine.

❖ *Le BAILLEUR interdit expressément au LOCATAIRE d'installer des toiles de tente sur le terrain loué.*

❖ *Par ailleurs, le BAILLEUR a autorisé l'installation de 4 chalets démontables de 8 places chacun. Ces chalets, contrairement aux constructions réalisées par le PRENEUR, resteront la propriété de celui-ci. »*

Conformément aux dispositions du bail ci-avant énoncé, Monsieur Emmanuel JUHÉ devra notifier au BAILLEUR la présente location-gérance et lui remettre une copie du présent acte.

Précision étant faite qu'il résulte des dispositions du bail que la société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE » ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA LOCATION GERANCE

La présente location-gérance est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties soussignées s'oblige à exécuter, savoir :

Etat du fonds agricole

Le LOCATAIRE-GERANT prendra le fonds présentement loué et ses accessoires ainsi que les lieux et locaux d'exploitation dans l'état où le tout se trouve actuellement sans pouvoir à cet égard, exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

Un état détaillé des matériels et équipement du fonds, est joint aux présentes.

Il est précisé à cet endroit, que le fonds, objet des présentes, n'est pas doté d'un logiciel de comptabilité. Le LOCATAIRE-GERANT prend à sa charge, l'éventuelle mise en place d'un tel logiciel, conforme aux nouvelles règles applicables en la matière depuis le 1^{er} janvier 2018, sans aucun recours contre le BAILLEUR. S'il procède à cet équipement, il en gardera la propriété.

Mode d'exploitation

Le LOCATAIRE-GERANT devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même ou par ses préposés, de façon raisonnable, y consacrer tout le temps nécessaire de manière à le faire prospérer ; notamment en raison de la nature spéciale et de la destination du fonds, il devra exploiter ce dernier raisonnablement de façon à lui conserver la clientèle et l'achalandage y attachés et même à les augmenter s'il est possible.

A cet effet, il devra avoir comme il est dit ci-dessus, tous les égards possibles envers les clients, tenir le fonds ouvert conformément aux usages professionnels et à l'historique de ce fonds.

Il devra exploiter ledit fonds en se conformant aux lois et règlements administratifs. Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation, même provisoire du fonds ou sa fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu de manière que le BAILLEUR ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

Destination du fonds

Le LOCATAIRE-GERANT devra conserver au fonds loué sa destination et son genre. Il ne pourra en transférer le siège en d'autres lieux que ceux où il est actuellement exploité, ni changer l'enseigne dudit fonds, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Il devra veiller à ne pas développer une nouvelle activité, et se limiter au genre de l'activité exercée jusqu'à ce jour par le BAILLEUR.

Non-responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE-GERANT exploitera le fonds loué librement pour son compte personnel et à ses risques et périls ; en conséquence, le BAILLEUR n'entend assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation.

Le PRENEUR s'engage à justifier au BAILLEUR du paiement de toutes ses dettes fiscales ou sociales.

Rapports avec les tiers

Le LOCATAIRE-GERANT devra indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par lui en son nom, son numéro d'immatriculation à l'INSEE ainsi que sa qualité de LOCATAIRE-GERANT.

Toutes les marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds loué seront achetées et payées par le LOCATAIRE-GERANT et il en sera de même de toute somme quelconque et charges dues en raison de l'exploitation dudit fonds qui incomberont également au LOCATAIRE-GERANT.

En conséquence, le LOCATAIRE-GERANT s'oblige à acquitter exactement à leur échéance, toute dette et charge de toute nature ; factures de fournisseurs, frais quelconques, rémunération du personnel, charges sociales correspondantes sans que cette énumération soit limitative, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Entretien courant des lieux et locaux

Le LOCATAIRE-GERANT s'engage, et cette condition est déterminante pour le BAILLEUR, qui à défaut n'aurait pas consenti la présente location gérance, à entretenir les lieux et locaux mis à sa disposition et désignés ci-dessus en parfait état de propreté et de façon journalière.

Entretien du matériel

Les parties soussignées feront le point de l'état du matériel, dont la liste est ci-annexée. Le LOCATAIRE-GERANT le prendra en l'état de cet inventaire. A défaut, le matériel sera considéré comme étant en bon état d'usage compte tenu de l'usure normale.

Le BAILLEUR déclare que l'entretien et la réparation du matériel ont été assurés, jusqu'à ce jour, de façon régulière.

Le LOCATAIRE-GERANT s'engage à entretenir et à maintenir en bon état le mobilier du fonds et le matériel servant à son exploitation ; toutes les réparations d'entretien seront à sa charge exclusive, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel.

Le BAILLEUR sera, quant à lui, tenu de remplacer ou de réparer le matériel devenu inutilisable pour cause de vétusté, et d'effectuer les grosses réparations.

Le LOCATAIRE-GERANT, qui devra s'assurer à cet effet, sera tenu en outre, dans tous les cas, de participer au coût du remplacement de tous les objets qui viendraient, au cours du présent bail et de ses renouvellements, à être volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté. Sauf convention contraire conclue à l'occasion du renouvellement de l'un quelconque des éléments du matériel ou du mobilier, le BAILLEUR en sera propriétaire dès son acquisition et sans indemnité au profit du LOCATAIRE-GERANT.

Les améliorations faites par le LOCATAIRE-GERANT au matériel et au mobilier commercial loués resteront acquises au BAILLEUR en fin de location-gérance et sans indemnité.

En fin de location-gérance, pour quelque cause que ce soit, le LOCATAIRE-GERANT sera tenu de restituer tous les éléments présentement loués ou ceux acquis en remplacement, dans l'état où le BAILLEUR sera en droit de l'exiger, c'est-à-dire en état d'usage compte tenu de l'usure normale.

En aucun cas les matériels et objets mobiliers portés dans l'inventaire, de même que ceux acquis en remplacement par le LOCATAIRE-GERANT ne pourront être utilisés par lui ou par un tiers en dehors des lieux ou du secteur d'activité où s'exploite le fonds ou en dehors du service de ce dernier.

Etat, occupation et entretien des biens immobiliers :

Le BAILLEUR met à la disposition du LOCATAIRE-GERANT, l'ensemble des biens et aménagements qui font l'objet du bail commercial ci-dessus énoncé.

Le LOCATAIRE-GERANT prendra les biens immobiliers inclus dans le bail, dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit.

Le LOCATAIRE-GERANT exécutera en tous points les obligations relatives à l'occupation et à l'entretien de ces biens mises à la charge du preneur par le bail ci-dessus énoncé.

Exécution des marchés et contrats en cours

Le LOCATAIRE-GERANT aura à sa charge le coût de son abonnement et de sa consommation d'électricité et d'eau.

Précision étant faite que les lieux ne comportent pas d'installation de gaz.

Précision étant enfin faite que le LOCATAIRE-GERANT ne poursuivra aucun contrat qui aurait été conclu par le BAILLEUR.

Contrats de travail

Le BAILLEUR déclare qu'aucun contrat de travail n'est attaché au fonds, objet des présentes.

Pendant toute la durée de la location-gérance, le LOCATAIRE-GERANT s'interdit, sans l'accord du BAILLEUR, de souscrire de nouveaux contrats de travail, si leur durée est susceptible de se poursuivre au-delà de la location-gérance.

Cession - Sous-location

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra céder son droit au présent bail de fonds agricole, le sous-louer ou en faire l'apport à une société, la présente location-gérance lui étant strictement personnelle.

Interdiction de concurrence

I - A la cessation du présent contrat ou de son renouvellement, quelle qu'en soit la cause, le LOCATAIRE-GERANT, (ce terme désignant tant la société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE », que ses associés personnellement, savoir en l'espèce, Monsieur Emmanuel JUHÉ et Madame Céline SERAFINI) s'interdit de créer, acquérir, prendre à bail un fonds agricole de même nature que celui présentement loué, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une société dont il serait associé même à titre de commanditaire, s'intéresser comme gérant salarié ou employé dans l'exploitation d'un établissement du même genre que celui désigné ci-dessus. Et ce, sur la commune de VILLENEUVE-DE-LA-RAHO, et pendant une durée d'une année à compter de la fin de la location-gérance, ou de la sortie de la société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE » d'un de ses associés.

II – De son côté, le BAILLEUR s'oblige pendant la durée du présent bail à garantir le LOCATAIRE-GERANT de tous les troubles, revendications, cessions ou infractions pouvant affecter son droit à la libre jouissance de l'exploitation du fonds loué.

Correspondance

A compter de son entrée en jouissance, le LOCATAIRE-GERANT aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au siège du fonds même si celle-ci est au nom du BAILLEUR. Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance, mais il sera tenu de transmettre sans délai au BAILLEUR sa correspondance personnelle ainsi que les lettres, plis, relevés ou factures et en général toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de l'exploitation.

Améliorations

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le LOCATAIRE-GERANT, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE-GERANT.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le LOCATAIRE-GERANT sans l'autorisation du BAILLEUR ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du LOCATAIRE-GERANT ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite par le BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation d'aménagement ou d'amélioration faits par le LOCATAIRE-GERANT ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de location-gérance, ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le LOCATAIRE-GERANT ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés ou bien loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux d'améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

Le LOCATAIRE-GERANT ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

VISITE DES LIEUX

Le BAILLEUR aura à tout moment le droit de visiter ou de faire visiter par toute personne de son choix les lieux et locaux, le matériel et les installations servant à l'exploitation du fonds.

Il fera part au LOCATAIRE-GERANT des défauts d'entretien ou autres auxquels ce dernier sera tenu de remédier dans le mois ; faute pour lui de l'avoir fait dans ce délai, le BAILLEUR aura le droit d'y faire procéder lui-même aux frais, risques et périls du LOCATAIRE-GERANT.

ASSURANCES

Chaque partie doit être titulaire d'une assurance multirisque professionnel.

A ce titre, le LOCATAIRE-GERANT déclare avoir souscrit une assurance auprès de GROUPAMA – Agence de PERPIGNAN (66000) – SAV MARCHÉ AGRICOLE – MAS DE LA MISERICORDE – RUE JEAN ESQUIROL.

Le LOCATAIRE-GERANT déclare vouloir continuer de s'assurer chez le même assureur.

Le BAILLEUR déclare s'être également assuré auprès de GROUPAMA – Agence de PERPIGNAN (66000) – SAV MARCHÉ AGRICOLE – MAS DE LA MISERICORDE – RUE JEAN ESQUIROL.

S'il décide en cours de location gérance de changer d'assureur, il s'engage à souscrire toutes assurances utiles à son activité et notamment celles concernant l'incendie, le vol et le dégât des eaux.

Il sera en outre tenu de garantir auprès d'une compagnie notoirement solvable, sa responsabilité civile pour les risques susceptibles de résulter de l'exploitation du fonds loué.

Les garanties devront couvrir les mêmes risques que ceux initialement assurés par le BAILLEUR, et notamment en matière de risques locatifs, de perte d'exploitation, de capitaux garantis en cas d'incendie, de nombre de personnes assurées. Les garanties fournies par le nouveau contrat d'assurance devront être au moins égales à celles du contrat actuel, ainsi que s'y engage le LOCATAIRE-GERANT.

Dans le cas où une ou plusieurs compagnies d'assurances résilierait les polices en cours, le LOCATAIRE-GERANT serait tenu de souscrire auprès d'une autre compagnie toute police couvrant les mêmes risques, toujours avec les mêmes minimas, et d'en porter la justification au BAILLEUR.

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Le LOCATAIRE-GERANT acquittera à compter de son entrée en jouissance et en sus de la redevance ci-après stipulée, les impôts, contributions, taxes de toute nature et autres charges auxquelles est et pourra être assujéti le fonds présentement loué, même si ces frais, impôts ou contributions sont établis au nom du BAILLEUR ; notamment, et dans le cas où le BAILLEUR ne pourrait obtenir un dégrèvement en ce qui concerne la contribution économique territoriale, composée de la cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, le LOCATAIRE-GERANT remboursera audit BAILLEUR la quote-part de cette cotisation afférente à la période postérieure à son entrée en jouissance et calculée au prorata temporis.

Il sera fait application des mêmes principes en fin de location-gérance ou lors de ses renouvellements.

MARCHANDISES

Aucun stock de marchandises n'existait à la date d'effet de la présente location gérance.

Réciproquement, à la fin de la location gérance, aucun stock de marchandises ne sera repris par le BAILLEUR.

CONCOURS DU BAILLEUR

Compte tenu de la qualité du LOCATAIRE GERANT, le BAILLEUR est dispensé d'apporter son concours au LOCATAIRE-GERANT pendant l'exploitation. Il s'engage toutefois à lui faciliter son installation et l'informer si besoin, sur tous points concernant l'exploitation.

REDEVANCE

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de **TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (32 400 €) HT**, payable en douze termes égaux de **DEUX MILLE SEPT CENT EUROS (2 700 €) HT**.

Précision étant faite que le montant de cette redevance mensuelle de **DEUX MILLE SEPT CENT EUROS (2 700 €) HT**, se ventile comme suit, savoir :

- * MILLE Euros (1 000 €) HT, pour les éléments corporels et incorporels du fonds loué,
- * MILLE SEPT CENTS Euros (1 700 €) HT, pour la mise à disposition des lieux et locaux et biens immobiliers.

Cette redevance sera payée par virement bancaire automatique, par mois et d'avance le premier jour de chaque mois, sur le compte du BAILLEUR qui remettra un relevé d'identité bancaire au LOCATAIRE-GERANT.

DEPOT DE GARANTIE

Il n'est demandé par le BAILLEUR, au LOCATAIRE-GERANT, aucun dépôt de garantie.

EXPERTISE

Dans tous les cas où le recours à un expert s'avèrera nécessaire, celui-ci sera désigné d'un commun accord entre les parties et à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu d'exploitation du fonds saisi par la partie la plus diligente.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les clauses de la présente location-gérance sont de rigueur ; chacune d'elles est une condition déterminante du présent contrat, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

A défaut par le LOCATAIRE-GERANT d'exécuter une seule de ces conditions, et notamment de payer la redevance aux échéances convenues, la présente location-gérance sera résiliée de plein droit si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause ; le BAILLEUR pourra toujours malgré cette résiliation demander le paiement de tous dommages et intérêts.

La présente location-gérance sera encore résiliée de plein droit et si bon semble au BAILLEUR au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la fermeture du fonds.

CHAMBRE D'AGRICULTURE - FORMALITES

Les parties soussignées rempliront les formalités de déclaration à la Chambre d'Agriculture.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il se révèle des dettes et charges du BAILLEUR et qu'elles soient déclarées immédiatement exigibles, ce dernier sera tenu d'en effectuer le paiement de manière que le LOCATAIRE-GERANT ne puisse être troublé dans sa jouissance et ce à peine de tous dommages-intérêts.

La fin de la location-gérance donnera lieu aux mêmes formalités en sens inverse.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est atteint par aucune des incapacités légales d'être agriculteur, et plus généralement qu'il n'est sous l'empire d'aucune mesure restreignant son pouvoir de donner ledit fonds en gérance libre.
- qu'il a exploité le fonds objet des présentes antérieurement aux présentes.

Il déclare en outre que le fonds présentement donné en location-gérance n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement.

LIVRES DE COMPTABILITE

Le BAILLEUR tient à la disposition du LOCATAIRE-GERANT, ses livres de comptabilité relatifs à l'exploitation dudit fonds.

HYGIENE – SECURITE – CONFORMITE - ACCESSIBILITE

Le LOCATAIRE-GERANT reconnaît avoir été informé, par le rédacteur des présentes, de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité, ainsi que des risques inhérents au non-respect de ladite réglementation, notamment l'éventuelle fermeture, provisoire ou définitive, d'un établissement non conforme.

A cet effet, il déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions légales en matière d'hygiène et de sécurité relatives aux établissements de la nature de celui objet des présentes, ainsi que celles à respecter vis-à-vis de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), des services de la Jeunesse et aux Sports, et des services vétérinaires et ayant visité le fonds agricole dont il s'agit en vue des présentes et connaissant, de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant, les prendre en l'état et décharger totalement le rédacteur des présentes à ce sujet, reconnaissant que ce dernier a particulièrement attiré son attention sur les risques afférents à l'hygiène et la sécurité.

Le BAILLEUR déclare de son côté, qu'il n'a jamais reçu aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents en matière d'hygiène, de nuisances sonores, de salubrité, de sécurité ainsi que pour tout ce qui concerne les installations techniques, notamment électriques, de son établissement. Il déclare notamment, avoir toujours respecté les préconisations de la DDTM, des services de la Jeunesse et aux Sports, et des services vétérinaires.

Le BAILLEUR déclare à cet égard :

- ⇒ Que les services de la Jeunesse et des Sports, ainsi que les services vétérinaires réalisent un contrôle par an, dont le compte rendu est affiché dans le fonds et sur lequel ne figure aucune préconisation et aucune mention de non-conformité à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité,
- ⇒ Que les extincteurs sont vérifiés une fois par an par l'entreprise AZ INCENDIE, comme en atteste la facture du 18 août 2022 correspondant à la dernière vérification.
- ⇒ Que les installations électriques sont, à sa connaissance, en bon état de fonctionnement.

Enfin, s'agissant de l'accessibilité :

Le LOCATAIRE-GERANT est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

Le BAILLEUR déclare à cet égard, qu'aucune démarche relative à l'accessibilité des locaux n'a été effectuée mais que lors des contrôles effectués par les services de la Jeunesse et des Sports, aucune non-conformité n'a été relevée.

En l'état de ces déclarations, le LOCATAIRE-GERANT déclare vouloir prendre le fonds en l'état, sans aucun recours contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

ETAT DES SERVITUDES RISQUES et d'INFORMATION SUR LES SOLS

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, les soussignés déclarent :

- ⇒ avoir procédé à la déclaration d'état des servitudes risques et d'informations sur les sols,
- ⇒ que ledit état est fondé sur les informations mises à la disposition par le préfet de département, et plus précisément par l'application de l'arrêté préfectoral n° AP-DDTM/SER/2020 198-0009 du 16 juillet 2020, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques concernant la Commune de VILLENEUVE-DE-LA-RAHO.
- ⇒ avoir connaissance qu'en cas de non-respect, le locataire d'un bien immobilier peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tous recours à ce sujet contre le BAILLEUR et le rédacteur des présentes.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des Assurances).

CONCILIATION

En cas de difficulté d'interprétation ou d'exécution du présent contrat, les soussignés s'engagent préalablement à toute action contentieuse à soumettre leur différend à deux conciliateurs qu'ils auront respectivement désignés.

Ces deux conciliateurs auront la faculté de s'en adjoindre un troisième. Ceux-ci s'efforceront de trouver une solution amiable dans un délai maximum de deux (2) mois, à compter de la désignation du premier conciliateur.

Le ou les conciliateurs pourront s'entourer de l'avis des experts qu'ils jugeront utiles.

Faute par l'une des parties de désigner son conciliateur dans les quinze jours de la lettre qui l'y invite, ce conciliateur pourra être désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN à l'initiative de l'autre partie.

Faute pour les conciliateurs d'amener un accord dans le délai qui leur est imparti, la juridiction normalement compétente pourra être saisie.

FRAIS

Les honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le LOCATAIRE-GERANT, qui s'y oblige.

Chaque partie prend en charge le coût des formalités y attachées auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent, décharge étant donnée au rédacteur des présentes à cet égard.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR, en son domicile
- le LOCATAIRE-GERANT, dans les lieux loués

Annexes :

- * Liste du matériel compris dans la location gérance
- * Etat des servitudes risques et d'information sur les sols

Fait en DEUX exemplaires
A PERPIGNAN
L'An 2023 et le 13 février
A effet rétroactif au 1^{er} septembre 2020

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE-GERANT
Monsieur Emmanuel JUHÉ 	Pour la société « CENTRE EQUESTRE DE VAL MARIE » Madame Céline SERAFINI 

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT DEUX DÉCEMBRE**

**A VILLENEUVE DE LA RAHO (Pyrénées-Orientales), 10, rue de
l'artisanat, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Emy FEUILLET, Notaire associée de la Société d'Exercice Libéral
à Responsabilité Limitée dénommée « Emy FEUILLET, Office notarial de
VILLENEUVE DE LA RAHO », titulaire d'un Office Notarial à VILLENEUVE DE LA
RAHO, 10, rue de l'artisanat, identifié sous le numéro CRPCEN 66060 ,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL A FERME à la requête des
personnes ci-après identifiées.**

ONT COMPARU

1°) La Société dénommée **LAVAIL LEFEBVRE**, Société civile immobilière au capital de 200 €, dont le siège est à CANET-EN-ROUSSILLON (66140), 35 rue Mialhes, identifiée au SIREN sous le numéro 504016908 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

Il est ici précisé que le siège de la société est en cours de transfert à VILLENEUVE DE LA RAHO Domaine de Val Marie Route de Montescot

- **Propriétaire des parcelles AZ 55 et 132**

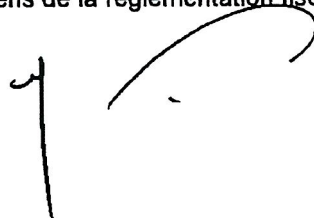
2°) La Société dénommée **VAL DEPICA**, Société civile immobilière au capital de 451000 €, dont le siège est à VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180), 14 allée des Valmaries, identifiée au SIREN sous le numéro 502338098 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

- **Propriétaire de la parcelle AZ 133**

Figurant ci-après sous la dénomination le "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

**Mademoiselle Céline Sylvie SERAFINI, Gérante de société, demeurant à
VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180) domaine de Val Marie.
Née à VERSAILLES (78000) le 25 novembre 1982.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.**



JPD CS

Monsieur Emmanuel Paul Engel **JUHE**, demeurant à VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (66180) domaine de val Marie route de Montestcot.
 Né à MEAUX (77100) le 15 avril 1975.
 Célibataire.
 Non lié par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **LAVAIL LEFEBVRE** est représentée Monsieur Benjamin **LAVAIL** agissant en sa qualité de co-gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une délibération d'assemblée générale des associés dont une copie certifiée conforme par la Gérance est demeurée ci-annexée (**ANNEXE n°1**).

- La Société dénommée **VAL DEPICA** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Pierre **DEPRADE** agissant en sa qualité de co-gérant et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une délibération d'assemblée générale dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée (**ANNEXE n° 1 bis**)

- Mademoiselle Céline **SERAFINI** est présente à l'acte.

- Monsieur Emmanuel **JUHE** est présent est ici représenté par Madame Céline **SERAFINI** en vertu d'une procuration sous seing privé dont copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE n° 1 ter**).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société LAVAIL LEFEBVRE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société VAL DEPICA

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

1

JPD

Concernant Mademoiselle Céline SERAFINI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Emmanuel JUHE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.

EXPOSE PREALABLE

A titre d'exposé il est ici précisé qu'il suit :

1°) BAIL Commercial du 12/08/1992

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à VILLENEUVE DE LA RAHO du 12 août 1992, régulièrement enregistré à la Recette des Impôts de PERPIGNAN SUD le 24 août 1992 folio 82 bordereau 442-2,

Madame Jeannine TALLON veuve DEPRADE,

Monsieur Jean-Pierre DEPRADE,

Madame Catherine DEPRADE épouse DELPIT

Et Madame Hélène DEPRADE épouse TOLEDANO

Ont donné à BAIL à la SARL NIOSO le BIEN dont il s'agit pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} septembre 1992 pour se terminer le 31 août 2001 pour une activité de centre de loisirs et sportif

Renouvellement du 6 mai 2002

Ledit bail a été renouvelé aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 mai 2002 pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} mars 2002 pour se terminer le 28 février 2011 et tacitement reconduit par la suite

SUBSTITUTION du PRENEUR

La Société NIOSO a été substituée par la SARL LES CHEVAUCHEES DE PEGASE par acte sous seing privé du 2 octobre 2006

CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Par acte authentique reçu par Maître Jean-Luc BRIEU notaire à ESTAGEL , le 18 septembre 2012, la SARL LES CHEVAUCHEES DE PEGASE a cédé le fonds de commerce y exploité dans les locaux objet des présentes à la Société à responsabilité limitée dénommée EQUIFUN

APPORT à la SCI DEPRADE

Les conjoints DEPRADE ont par la suite apporté à la SCI DEPRADE divers biens dont celui objet du présent BAIL

BAIL Commercial du 4/08/2020

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 août 2020 régulièrement enregistré la SCI dénommée SCI DEPRADE a donné à bail commercial le BIEN dont il s'agit à la SARL dénommée EQUIFUN

CESSION DU FONDS DE COMMERCE du 28 août 2020

1  JPD CS

Aux termes d'un acte en date du 28 août 2020, le fonds a été cédé par la SARL dénommée EQUIFUN au profit de Monsieur Emmanuel JUHE, PRENEUR aux présentes

CESSION DES MURS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emy FEUILLE notaire à VILLENEUVE DE LA RAHO le 13 mars 2024 l'assiette du BAIL a été cédée parmi d'autres biens à la SCI dénommée LAVAIL LEFEBVRE, BAILLEUR aux présentes sus nommé

Ladite cession des murs a été notifiée au locataire par courrier recommandé dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE n° 2**)

Et concernant la parcelle AZ 133 a fait l'objet d'un acte d'échange reçu par ledit notaire en date du même jour au profit de la SCI VAL DEPICA

Ceci exposé et afin de se mettre en conformité à la loi, en mettant le BAIL objet des présentes, non pas sous le régime des BAUX COMMERCIAUX comme au préalable, mais sous le régime d'ordre public (et donc impératif) des **BAUX RURAUX** tant au regard de la nature du BIEN loué que de l'activité y exercée.

Les parties décident donc de :

- **Résilier purement et simplement sans indemnité** de part ni d'autre, le bail commercial sus visé et dont une copie est annexée (**ANNEXE n° 2-bis**)
- **Etablir le BAIL RURAL** objet des présentes
- Et de ce fait, **RENONCER** au préalable, **purement et simplement**
 - Pour le **BAILLEUR**, à toute action vis-à-vis des loyers impayés pour les exercices 2024 et 2025
 - Et pour le **PRENEUR**, à toute action en indemnisation ou nullité de la vente, quant à son éventuel droit de préférence légal en tant que locataire commercial en place
- De son côté le **PRENEUR** (ou FERMIER) s'engage à régler la taxe relative aux ordures ménagères, directement au BAILLEUR, en la personne de SCI LAVAIL LEFEBVRE pour l'année 2025, d'un montant arrondi de 2.000 € à titre forfaitaire, soit 1.000 € avec le loyer de janvier 2026 et 1.000 € avec le loyer de février 2026, ce qu'il accepte.

Concernant la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères, sur justificatif ci-annexé, le **BAILLEUR** déclare qu'il régle à ce jour de tels impôts notamment au regard des déclarations faites par le **PRENEUR** lui-même sur les habitations légères y installées et des locations déclarées

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle pour demander dans le cadre de son exploitation une exonération éventuelle de ladite taxe foncière et de la taxe sur les ordures ménagères, mais il s'engage à titre de condition essentielle à les rembourser annuellement et à première demande au **BAILLEUR**, si elles ne bénéficiaient d'aucune exonération

Enfin, il est également précisé ici à titre préalable que suite à un accord entre les deux **BAILLEURS**, le seul correspondant du **PRENEUR** sera la **SCI LAVAIL LEFEBVRE** tant dans la vie du présent bail (modification, résiliation, action en justice, visite ...) que dans le cadre du paiement du loyer (paiement, révision, mise en demeure, etc...)

La SCI VAL DEPICA réaffirme ici ce pouvoir général donné à la SCI LAVAIL LEFEBVRE en ce sens au profit, sauf pour le droit de reprise qui reste un droit personnel et non déléguable

Ceci exposé, il est passé au BAIL RURAL objet des présentes.

1

PREMIERE PARTIE – 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 :

BAIL RURAL

IMMEUBLE LOUE

DESIGNATION

A VILLENEUVE-DE-LA-RAHO (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66180 Lieu-dit Val Marie,

Un centre équestre composé de
Diverses parcelles,
Bureau,
Boxes,
Sellerie,
Grainetterie,
Club-house,
Un cour de tennis
Carrières d'équitation
Et 4 chalets en bois

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	55	VAL MARIE	00 ha 41 a 27 ca
AZ	132	VAL MARIE	01 ha 66 a 75 ca
AZ	133	VAL MARIE	01 ha 14 a 37 ca

Total surface : 03 ha 22 a 39 ca

Un extrait de plan cadastral, du plan du géomètre, du DA et du plan Géoportail sont demeurés ci-annexés. (**ANNEXE n° 3**)

Il est ici précisé que

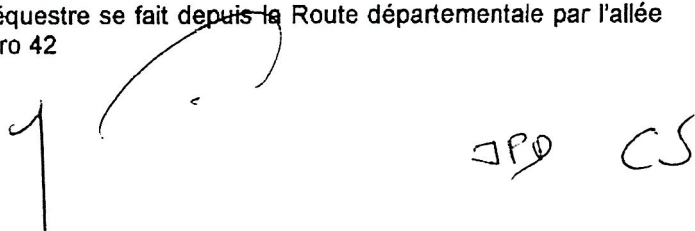
- les chalets de bois appartiennent au fonds et non aux murs,
- les bureaux, boxes, sellerie, cours de tennis et carrières sont édifiés sur la parcelle AZ 132
- le parking et le club-house son édifiés sur la parcelle AZ 55

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		Référence cadastrale actuelle correspondante	
Section	Numéro	Section	Numéro
AZ	52	AZ	132
			Et 133

L'accès au centre équestre se fait depuis la Route départementale par l'allée cadastrée section AZ numéro 42



SERVITUDES

Il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes dont le détail est annexé, (**ANNEXE n°4**) relatives à l'allée commune (AZ 42) partant depuis la voie publique (route de Montescot - RD)

Il est ici précisé qu'il existe une servitude non-actée (servitude de fait) longeant l'arrière des boxes et partant de la propriété voisine appartenant à la SCI **BAILLEUR** (maison) jusqu'au centre équestre et telle que figurant sur le plan annexé en teinte **ROSE**

Le **PRENEUR** devra dégager le passage, dans l'hypothèse où ce dernier était obstrué en son embouchure sur le centre équestre et afin que le **BAILLEUR** puisse utiliser ledit chemin pour accéder à l'arrière de sa propriété.

Tous les travaux concernant ce passage seront à la charge exclusive du fonds dominant (**BAILLEUR**)

L'utilisation de cette servitude ne doit en revanche ne gêner en rien l'exploitation du BIEN et tout passage devra avoir fait l'objet d'une information préalable raisonnable de la part du **BAILLEUR** propriétaire de la parcelle AZ 58 et 130, au **PRENEUR**.

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**.

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

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage ou de création de zones visées à l'article L 411-27, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

ÉTAT 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 devra être établi contradictoirement suivant procès-verbal à dresser par un commissaire de justice dans le mois suivant la signature des présentes et aux frais des parties (à concurrence de moitié chacun)

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.

Passé le délai fixé ci-dessus, 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 de ce jour, 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.

DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives** qui prendront cours

- le 1er janvier 2026 pour finir le 31 décembre 2034.

REPRISE PAR LE BAILLEUR – RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du présent BAIL est de 9 années supplémentaires à la fin de la durée initiale et dans les mêmes condition

Ce droit au renouvellement est d'ordre public en matière de baux ruraux.

1

À 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 et de la pêche maritime.

La reprise pourra être **totale ou partielle**.

Dans ce dernier cas, la reprise ne doit pas être de nature à compromettre l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le **PRENEUR**, qui aura, par ailleurs, la faculté de notifier au **BAILLEUR** sa décision de ne pas renouveler le bail, et ce jusqu'à la date de son expiration. (Article L 411-62 du Code rural et de la pêche maritime).

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 L 411-64 du Code rural et de la pêche maritime.

Si le **BAILLEUR** n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera et les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail, sauf dispositions légales contraires.

Le **BAILLEUR** pourra refuser le renouvellement du bail si le **PRENEUR** atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; et éventuellement 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 les dispositions de l'article L 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

Le **BAILLEUR** pourra aussi refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé, conformément à l'article L 411-58 du Code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, le **PRENEUR** pourra s'opposer à la reprise du bail par le **BAILLEUR** lorsqu'il se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au **PRENEUR** ou, le cas échéant, à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant.

Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois.

Pendant cette période aucune cession du bail ne sera possible.

S'il souhaite s'opposer à la reprise le **PRENEUR** devra, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Le **BAILLEUR** ne sera pas tenu de délivrer un nouveau congé sauf si la durée de la prorogation du bail résultant de cette opposition est **supérieure ou égale à dix-huit mois**.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Ce bail est soumis :

- aux dispositions actuelles de statut du fermage, définies par les articles L 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, 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 des Pyrénées Orientales pour le secteur géographique dans lequel se situent les biens loués ;
- aux conventions particulières prévues aux présentes par les parties, dans la limite permise par les textes ci-dessus.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** s'obligent, respectivement et solidairement entre eux, à les exécuter et accomplir.

Y

JPD CS

JOUISSANCE

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués à l'exemple d'agriculteurs soigneux et actifs, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

EMPIETEMENT - 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-intérêts.

DESTINATION DES LIEUX

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole en nature de centre équestre à savoir :

- *Pensions pour chevaux,*
- *Stages et cours d'équitation,*
- *Animations équestres, concours*
- *Ventes et élevage de chevaux*

Il est ici précisé que l'hébergement sur place dans les bungalows (appartenant au **PRENEUR** et dépendant du fonds dont il s'agit) ne pourra se faire que dans le cadre de l'activité équestre et pour les cavaliers.

Le **PRENEUR** s'interdit l'exercice de toute autre activité, notamment commerciale.

Le **BAILLEUR** donne néanmoins son accord pour les locations de 2 des bungalows au profit des occupants présents (accord uniquement personnel) à ce jour (et ce depuis deux ans ainsi déclaré), à savoir :

- Madame PERRAUD Nathalie
- Madame PANDURO Patricia

Pour en avoir été informé par le **PRENEUR** et en ce que ces derniers s'occupent de surveiller le centre équestre en cas d'absence, et ayant donc un lien avec l'exploitation du site.

En cas de résiliation amiable du présent bail, le **PRENEUR** s'engage à faire le nécessaire concernant ces sous locataires et notamment résilier lesdites conventions et à en supporter toutes les conséquences

a) Extension des Activités

Au cours du bail, le **PRENEUR** pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens des dispositions de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, 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 nécessitaient des aménagements aux bâtiments ou d'autres travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le **BAILLEUR** soit en ait été informé, soit les ait autorisés, conformément aux dispositions de l'article L411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de sous-location pour usage de loisirs, le **PRENEUR** devra obtenir l'accord du **BAILLEUR** dans les conditions de l'article L 411-35 cinquième alinéa du Code rural et de la pêche maritime et pour une durée maximum de trois mois consécutif.

Le **BAILLEUR** peut également autoriser par écrit le **PRENEUR** à consentir des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation.

b) Transformation des Terres

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions fixées par l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, procéder soit au retournement des parcelles de

1

terre en vue d'améliorer les conditions de l'exploitation soit à la mise en herbe de parcelles de terre.

Il pourra également, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail.

À défaut d'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pourra prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait de ces transformations.

c) Gel des terres - Extensification - Boisement

Dans l'hypothèse où le **PRENEUR** souscrirait à un programme de gel des terres, d'extensification ou de boisement, il devra respecter la législation et la réglementation en vigueur, et si nécessaire, obtenir l'accord du **BAILLEUR** et l'en aviser notamment lors de son départ.

Étant 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

Le **PRENEUR** aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions et devra en informer au préalable le **BAILLEUR** pour celles qui seront mises sur l'allée principale d'accès (AZ 42)

A l'intérieur du centre équestre, les affichages obligatoires ne nécessiteront aucune autorisation préalable du **BAILLEUR** à l'exception de la pause d'enseignes ou de panneaux publicitaires

REPARATIONS LOCATIVES OU DE MENU ENTRETIEN

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices, s'il en existe, en bon état de réparations locatives, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de la construction ou de matière, ni par force majeure.

GROSSES REPARATIONS – RECONSTRUCTION - TRAVAUX.

Les grosses réparations sur les bâtiments, seront à la charge exclusive des propriétaires. (gros-œuvre)

Le **PRENEUR** s'engage à informer le **BAILLEUR** dès que de grosses réparations s'avèreraient nécessaires.

En cas de destruction d'un bâtiment loué compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, en application de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime, le **BAILLEUR** sera tenu, si le **PRENEUR** le demande, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance.

Si les frais de reconstruction excèdent le montant de l'indemnité d'assurance, le **BAILLEUR**, conformément audit article, pourra prendre en charge l'intégralité de la dépense, en demandant au **PRENEUR** une augmentation de fermage conformément aux dispositions de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, en respectant les quantités arrêtées par l'autorité administrative.

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 L 411-69, L 411-70 et L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime.

Les parties conviennent néanmoins de se rencontrer dans le cadre de la réfection du terrain de tennis et du bâtiment ancien dit « club-house » pour convenir ensemble des conditions et modalités des travaux ainsi que de la répartition des frais s'y référant

Aucun travaux ne pourra être réalisé par le PRENEUR sans l'accord préalable du BAILLEUR.

Il est précisé que le **PRENEUR** laisse la possibilité au **BAILLEUR** :

1

JPD CS

- 1- De mettre en place un portillon d'accès depuis le parking du centre équestre (AZ 55), à l'endroit où il se trouve aux origines du domaine (escalier) et de faire toute plantation d'ornement sur la butte et tous travaux sur la clôture
- 2- D'étudier la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les boxes si toutefois cette installation ne contrevient pas aux conditions imposées pour l'exploitation du centre équestre et aux commissions de sécurité éventuelles
- 3- De laisser une possibilité au BAILLEUR de se relier au réseau d'assainissement collectif en cas de besoin, aux frais de ce dernier.
- 4- Et de laisser l'accès au terrain de tennis au BAILLEUR à titre tout à effet exceptionnel une fois celui-ci rénové à frais partagés

Le tout, sans causer de préjudice au PRENEUR dans le cadre de son exploitation

MISE AUX NORMES DES BATIMENTS

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, s'il en existe, 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 les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques, sans indemnisation lors de l'expiration du bail, par dérogation aux dispositions prévues par l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime.

ASSURANCES

a) Obligations pour LE PRENEUR.

Le PRENEUR devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel de culture, ses bestiaux s'il en existe, ses récoltes et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant la ferme ;
- les risques liés à sa qualité de preneur : incendie, dégâts des eaux...
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés 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 de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances, annuellement et ce, à titre de condition essentielle des présentes

Et pour la première fois pour 2025 dès avant ce jour

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera en sus du BAILLEUR et ce pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant.

Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

1

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du PRENEUR, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble.

De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

b) Obligation pour le BAILLEUR d'assurer les risques d'incendie et force majeur et de réinvestir l'indemnité d'assurance.

Il reste assurer pur la force majeure et l'incendie, comme tout propriétaire de murs (propriétaire non-occupant et non exploitant)

En cas de destruction d'un bâtiment loué, la reconstruction sera effectuée conformément aux dispositions de la clause "Grosses réparations - Reconstruction" ci-dessus énoncée.

En cas de travaux dans les lieux de nature décennale, le Maître de l'Ouvrage, (BAILLEUR/ ou PRENEUR dûment autorisé) devra souscrire une assurance nécessaire en fonction de la nature de ces travaux

Les parties se déclarent pleinement informées à ce sujet

RAMONAGE

Le PRENEUR fera ramoner les cheminées, s'il en existe, lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au BAILLEUR.

COURS - CHEMINS PRIVES

Le PRENEUR entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés du centre et notamment le prolongement de l'allée (AZ 53 et 55) et le parking de la clientèle (AZ 55).

En ce qui concerne le chemin d'accès commun dit « l'allée » (parcelle AZ 42).

Le PRENEUR ne pourra stationner et veillera que ses clients et ayants-droits et causes n'y stationnent pas, même lors d'événements dans le cadre de l'exploitation du BIEN

Le PRENEUR s'engage également à participer à la réfection éventuelle de ladite allée commune, mais devant être consulté au préalable

PRAIRIES OU HERBAGES

Le PRENEUR, s'il existe des prairies ou des herbages dans les biens loués, en prendra soin comme des labours en les fumant, les amendant et en y épandant des engrais.

ÉPANDAGE, FERTILISATION, AMENDEMENT

Le PRENEUR effectuera ces activités conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées.

Il tiendra compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

BOIS - ÉMONDES

Le PRENEUR fera l'émondage en temps et saison convenables et ne pourra le pratiquer sur les arbres qu'il n'est pas usage d'émonder.

En aucun cas, il ne devra mutiler ou étêter les arbres et plants.

1

JPD CS

TALUS - FOSSES - HAIES - CLOTURES

Le **PRENEUR** maintiendra les talus et clôtures limitrophes des voisins, en bon état contre l'intrusion des bestiaux ; les haies devront être taillées régulièrement, le tout dans la mesure où des talus, clôtures, haies existent sur le fonds loué.

Il pourra réunir plusieurs parcelles attenantes, supprimer le talus, haies, rigoles, et arbres qui les séparent à l'intérieur du fonds loué, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation, sous réserve de l'accord du **BAILLEUR**.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-28 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** notifiera son projet au **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le **BAILLEUR** disposera d'un délai de deux mois à compter de la date de l'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.

Le tout sauf à tenir compte de l'existence d'un arrêté de protection pris par le préfet nécessitant pour la suppression des haies son accord préalable après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.

PAILLES ET FOINS - FUMURES

Toutes les pailles et tous les foin ainsi que les fumiers produits le cas échéant sur le domaine loué pourront respectivement soit être consommés sur place soit être employés à la fumure de la ferme soit être vendus.

Le tout dans la mesure où il n'y a ni dégradation du fonds loué ni atteinte au potentiel de production de celui-ci.

Toutefois, les récoltes et les fumiers produits la dernière année de jouissance (après semailles et plantations des légumes fourragères exigeant des fumures), appartiendront au **PRENEUR**, déduction faite de la partie à laisser en essouchement d'après l'état des lieux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

S'agissant d'écuries l'activité exercée est de 5^{ème} catégorie et le **PRENEUR** se déclare pleinement informé de cette réglementation et en faire son affaire personnelle

VISITE DES LIEUX

En cours de bail :

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente :

Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

1

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité.

Le PRENEUR supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux :

Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

L'ensemble de ces visites des lieux devra être programmé à l'avance et en dehors des journées de cours, de stages, de vacances ou d'animations

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède.

La remise des clefs et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du BAILLEUR de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le PRENEUR est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au BAILLEUR, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150 € par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%).

Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

7

APD CS

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

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, conformément aux articles L 411-28, L 411-29 et L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime.

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.

CESSION – ASSOCIATION AU BAIL – APPORT EN SOCIETE

1°) CESSION DU BAIL

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

Conformément à cet article, le bail pourra être cédé au conjoint du preneur ou à son partenaire pacsé participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipés.

Les conditions de forme de notification au bailleur aux fins de son agrément prescrites à l'article L 411-35 devront être impérativement respectées sous peine de résiliation judiciaire.

2°) ASSOCIATION AU BAIL

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, 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.

3°) APPORT A UNE SOCIETE

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un GAEC est subordonné à l'agrément personnel et préalable du **BAILLEUR** conformément aux dispositions de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime.

TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

En cas de décès du **PRENEUR**, s'il s'agit d'une personne physique, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, le droit au bail se transmettra dans les conditions édictées par l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

1

SOUS-LOCATION – ÉCHANGE DE JOUISSANCE – MISE A DISPOSITION

1°) SOUS-LOCATION

Toute sous-location est interdite.

Toutefois, les bailleurs ou, à défaut, le tribunal paritaire, pourront, conformément aux dispositions de l'article L 411-35, alinéa 5, du Code rural et de la pêche maritime, autoriser les preneurs à sous-louer certains bâtiments ou parcelles de terre à usage de loisirs, pour une durée n'excédant pas trois mois consécutifs ; dans ce cas, le produit de la sous-location pourra être réparti entre les preneurs et les bailleurs dans une proportion fixée par eux, ou, à défaut, par le tribunal paritaire.

2°) ÉCHANGE DE JOUISSANCE

Les preneurs auront la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées.

Ils devront, au préalable, notifier l'opération aux bailleurs qui pourront s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

3°) MISE A DISPOSITION

Toute mise à disposition est interdite sans l'accord préalable du BAILLEUR

En revanche en vertu de l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, si les preneurs sont, ou deviennent, membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués, à condition d'en informer les Bailleurs au plus tard deux mois avant la prise d'effet de la mise à dispositions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout changement dans la mise à disposition devra être porté à la connaissance des bailleurs dans les mêmes formes et délai.

4°) HEBERGEMENT

Les preneurs pourront, conformément aux dispositions de l'article L 411-35 alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime, héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, leurs ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints, sans toutefois pouvoir exiger des bailleurs aucun aménagement intérieur des bâtiments ni aucune extension de construction.

AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation sur le fonds loué.

Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime 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 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, les améliorations effectuées par le **PRENEUR** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété pendant toute la durée du bail, en ce compris ses renouvellements successifs.

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 et de la pêche maritime.

Lorsque ces travaux sont imposés par l'autorité administrative, la proposition d'effectuer les travaux doit être notifiée par le **PRENEUR** au **BAILLEUR**.

1

JPD CS

Le **BAILLEUR** peut décider de les prendre en charge dans un délai fixé en accord avec le **PRENEUR**.

En cas de refus du **BAILLEUR** ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, ou s'il ne respecte pas son engagement d'exécuter les travaux prescrits dans le délai convenu, le **PRENEUR** est réputé disposer de l'accord du bailleur pour l'exécution de ces travaux.

La demande du **PRENEUR** sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin du bail, et ce, à peine de forclusion.

RESILIATION DU BAIL

A) À L'INITIATIVE DU PRENEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui 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.
- Le **PRENEUR** pourra également demander la résiliation :
- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas le **PRENEUR** doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;

- s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite sus-relatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours soit à la fin de l'année culturale suivante.

Dans le cas contraire, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique des biens loués, conformément aux dispositions de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime ;
- au cas d'un des motifs prévus par les dispositions de l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où après un remembrement, la 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 aux dispositions de l'article L 123-15 du Code rural et de la pêche maritime ;
- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément aux dispositions de 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

1

l'équilibre économique de son exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

Étant précisé que le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative, l'absence d'autorisation administrative préalable n'étant possible que pour les parcelles situées en zone U en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours et il est indemnisé à hauteur du préjudice subi.

B) A L'INITIATIVE DU BAILLEUR.

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, 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, ou la dégradation des lieux loués.

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

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 :

4° Toute contravention aux dispositions de l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

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

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.

7° En cas de décès du **PRENEUR**, lorsque celui-ci ne laisse ni conjoint, ni partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit réunissant la condition d'exploitation.

La demande de résiliation doit alors être faite dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Il est ici précisé 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.

FERMAGE

En application des dispositions de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de :

- **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET HUIT CENTIMES (22 585,08 EUR)**

Soit un loyer mensuel de mille huit cent quatre vingt deux euros et neuf centimes par mois (1.882,09 € / mois) hors champ d'application de la TVA

1

JPD CS

Il est ici précisé qu'il s'agit du loyer actuel réactualisé

Suite à un accord entre les BAILLEURS sus-nommés et intervenant à l'acte pour le reconnaître, l'intégralité des loyers sera versé par le PRENEUR à la SCI LAVAIL LEFEBVRE, seule interlocutrice du PRENEUR concernant le présent le BAIL et de ses conséquences, et ce en vertu de leurs accords négociés au moment de l'acquisition des murs.

Actualisation – révision

Ce fermage sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est de 123,06 en juillet 2025.

Modalités de paiement du fermage

Le PRENEUR s'oblige à payer ce fermage au BAILLEUR ou à son fondé de pouvoirs, en **12 échéances mensuelles de 1.882,09 €, payable d'avance et par virement bancaire automatique le 10 de chaque mois**

Et le premier paiement devant avoir lieu le **10 janvier 2026** pour le mois de janvier 2026, sans provision sur charges.

Caution dépôt de garantie

Pour garantir le paiement régulier du fermage ci-dessus stipulé et de l'exécution des conditions du bail, le PRENEUR a versé dès avant ce jour au BAILLEUR, la somme de 1.882,09 € à titre de dépôt de garantie, qui le reconnaît et en consent quittance, représentant 1 mois de loyer.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le PRENEUR dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

MAJORATION DU FERMAGE POUR INVESTISSEMENTS

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

1

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 aux dispositions de l'article R 411-8 du Code rural et de la pêche maritime.

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 quantité 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 aux dispositions de l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

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 et de la pêche maritime, il pourra demander une majoration de fermage dans les conditions prévues à l'article R 411-9 du Code rural et de la pêche maritime.

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 (éventuelle) et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture,

Le PRENEUR s'engage à rembourser l'intégralité de la taxe foncière et de la taxe relative aux ordures ménagères (si non exonérées) pour chaque année commencée et à première demande du BAILLEUR, dans un délai d'un mois de la présentation du rôle, à titre de condition essentielle et déterminante, comme indiqué à titre d'exposé préalable

Étant observé que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, si elle existe, doit être entièrement rétrocédé au PRENEUR.

Dans la mesure où le fonds loué est situé dans le périmètre d'une association syndicale dont les prestations profitent exclusivement à l'exploitation, les taxes et redevances seront supportées par le **PRENEUR**, à charge pour le **BAILLEUR** de transmettre au **PRENEUR** le rôle afin que ce dernier puisse acquitter à sa place ces taxes et redevances auprès du receveur chargé de leur encaissement.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant la ferme et appartenant au **PRENEUR** uniquement, pour sûreté de tous fermages qui seront dus en vertu du présent bail.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs, si elle est due, est liquidée sur les recettes nettes perçues au cours de l'année civile ou de l'exercice écoulé.

1

JPD

CS

Cette contribution pèse à la charge du **BAILLEUR** qui devra porter annuellement sur sa déclaration de revenus, ou de résultats, le montant de cette contribution.

La contribution sur les revenus locatifs due par les BAILLEURS personnes physiques n'est pas exigible pour leurs revenus imposés dans la catégorie des revenus fonciers, des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux (selon un régime réel d'imposition ou selon le régime micro).

Il en va de même pour les associés de sociétés immobilières dotées de la transparence fiscale.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré et demeure ci-annexé (**ANNEXE n°5**)

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois.

Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

DIAGNOSTICS

Lutte contre la présence de termites

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, ne pas avoir à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Lutte contre la présence d'amiante

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, et notamment sur le champ d'application de cette réglementation.

Le **BAILLEUR** déclare, quant à lui, ne pas contrevenir à cette réglementation.

Le diagnostic amiante réalisé par le Cabinet GT DIAG lors du précédent bail, concluant à la présence d'amiante, est demeuré ci-annexé à titre informatif

Lutte contre le saturnisme

Le **BAILLEUR** déclare ne pas avoir connaissance de cas de saturnisme dépisté par un médecin chez une personne mineure ayant occupé les locaux objets du bail.

Qualité de l'eau

Les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R 1321-2 et R 1321-3 du Code de la santé publique.

Le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 précise, dans son article 2, que les canalisations ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Il est ici précisé qu'il existe sur le BIEN un puit et un forage

Le PRENEUR s'engage à utiliser lesdits forage et puit en « bon père de famille » et à en supporter toutes les réparations s'y référant

1

Détecteur autonome avertisseur de fumée

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'un ou plusieurs détecteurs autonomes avertisseurs de fumée en application des dispositions de l'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation. L'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un ou plusieurs détecteurs au locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement à ce dernier de l'achat de ceux-ci. Lorsqu'un ou plusieurs détecteurs de fumée existent au moment de l'établissement de l'état des lieux, le **BAILLEUR** doit s'assurer de leur bon fonctionnement.

L'article R 142-3 du Code de la construction et de l'habitation précise que leur entretien incombe à l'occupant du logement.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

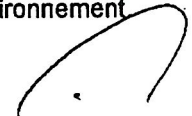
DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. (**ANNEXE n° 6**)

Le **LOCATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement


 JPD CS

Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée. (**ANNEXE n° 7**)

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la*

découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes sont à charge du **PRENEUR**.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom.

Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

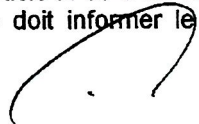
Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie

7



JPD

CS

électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

1

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

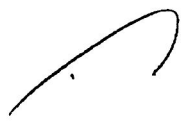
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur vingt-cinq pages

Comprenant

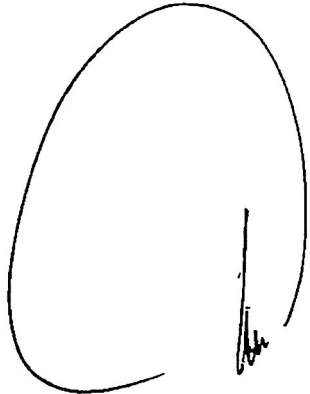
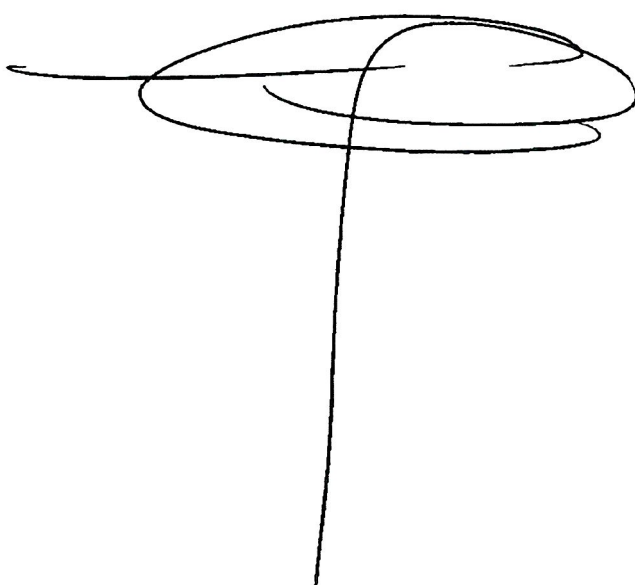
- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

Paraphes

 1 CS JPD

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.


Re: TEXTE LIB. DES.LIB-2601224

Centre Equestre Val Marie <cevalmarie@gmail.com>

lundi, 29 juin 2026 à 16:31 réception

À : scp.brunel.rumeau@orange.fr



Copie du bail signé le 22 décembr...
1011 Ko



Location gérance - signée (2).pdf
1.2 Mo

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint le bail.

Comme je vous l'ai expliqué, c'est Emmanuel JUHE qui est propriétaire du fonds de commerce depuis juillet 2020. La société Centre Equestre de Val Marie a exploité le fonds (vous trouverez ci-joint la location gérance) Il n'y a pas eu de reprise de l'Association. Elle n'a pas non plus repris les actifs car il n'y en avait pas. Le centre Equestre ne possédait rien sur la structure.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

Céline SERAFINI

Le lun. 29 juin 2026 à 08:38, <scp.brunel.rumeau@orange.fr> a écrit :
Veuillez trouver ci-joint un document.

SCP Valérie BRUNEL-PERET
Commissaire de Justice Associée
5 rue Robert de Cotte
66000 PERPIGNAN
Tel : 04.68.34.32.39
site : www.brunel-rumeau-commissaires-justice-perpignan.com

