**Christophe BASSE**
**Mandataire Judiciaire**

**26 rue Jullien**
**61000 ALENCON**
**www.lesmandataires.com**
**Standard : 02.33.34.22.77**

Liquidation judiciaire :
EARL DU CHAMP DEVANT
---
N/Réf : RR n°9406
rr@lesmandataires.com

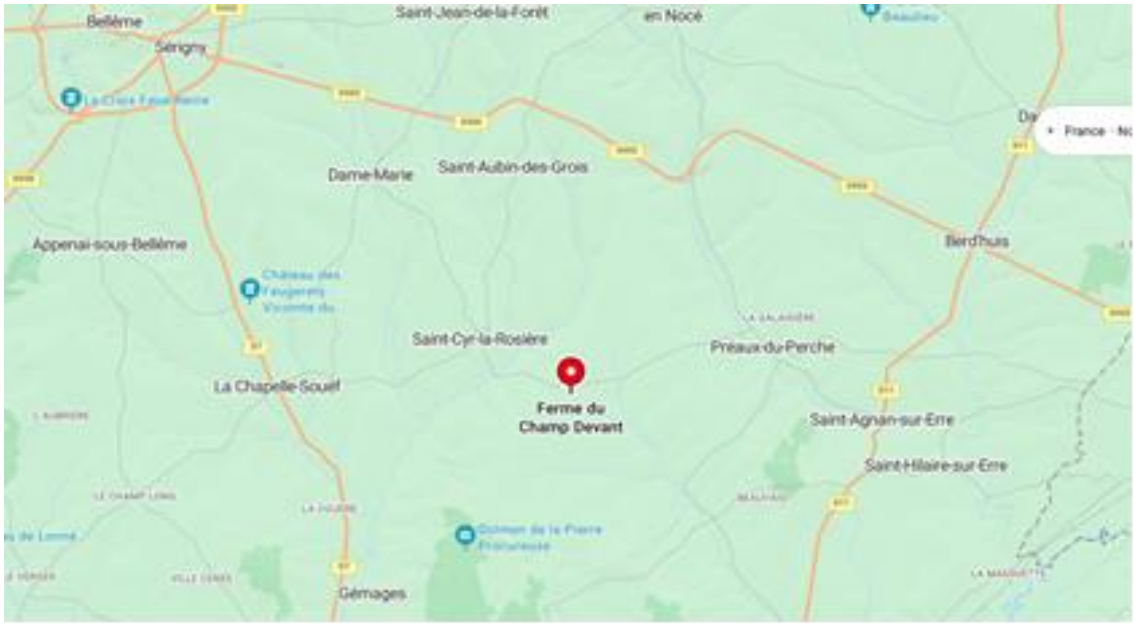
**CESSION D'EXPLOITATION AGRICOLE**

**Article L.642-1du code de commerce**

**La Croix 61130 SAINT-CYR-LA-ROSIÈRE**

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES**

**MARDI 5 JANVIER 2027 à 12h00**




**EXPLOITATION AGRICOLE sise Lieudit La Croix 61130 SAINT CYR LA ROSIERE**

# INFORMATION PREALABLE

**Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours de l'exploitant sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire, ès qualités ou personnellement, ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit, notamment pour insuffisance d'information, omission, erreur matérielle, inexactitude ou évolution postérieure des données communiquées.**

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

L'acquéreur qui sera retenu par le Tribunal prendra les immeubles loués ainsi que les éléments d'actifs corporels et incorporels dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucun recours ni aucune indemnité ou diminution du prix pour cause de vétusté, mauvais état, défaut de réparation, erreur dans la désignation, écart sur les surfaces, ou toute autre cause que ce soit. Il fera son affaire personnelle exclusive, s'il y a lieu, de la mise en conformité des actifs repris au regard de la réglementation applicable en cours.

La cession interviendra sans garantie d'éviction ni garantie des vices cachés, conformément aux dispositions applicables aux cessions réalisées dans le cadre des procédures collectives.

La cession à intervenir fera l'objet d'une décision du Tribunal judiciaire et sera donc définitive, même en cas de refus par l'autorité administrative de procéder au transfert ou à l'attribution de droits à paiement de quelque nature que ce soit, ou de remise en cause ultérieure, pour quelque cause que ce soit.

**Pour être recevable, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.**

Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un avocat pour établir l'acte de cession des meubles corporels et incorporels repris.

Etant précisé que :

- **Les frais** de rédaction des actes de cession et tous les autres frais relatifs à la cession seront à la charge du cessionnaire.
- **Le repreneur sera autorisé à entrer en jouissance à la date qui sera fixée par le Tribunal, sous réserve qu'à cette date il ait réglé le prix et qu'il justifie avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité contractuelle et délictuelle ainsi que les biens repris.**

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « www.actify.fr » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

Les conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

* *
*

## PROCEDURE :

La société DU CHAMP DEVANT est une EARL dont le siège social est situé La Croix - 61130 SAINT-CYR-LA-ROSIÈRE.

Cette société était dirigée par Monsieur Bertrand IVARS et exerce une activité de maraîchage bio.

**Par jugement en date du 28 septembre 2026**, le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON a ouvert une procédure de liquidation judiciaire et a désigné Maître Christophe BASSE, 26 rue Jullien - 61000 ALENCON, en qualité de liquidateur judiciaire.

Le Tribunal a autorisé la poursuite de l'activité jusqu'au 28 février 2027.

Il est donc envisagé la cession cette exploitation dans le cadre d'un plan de cession.

## EXPLOITATION AGRICOLE A CEDER :

- **Terres en location par l'EARL DU CHAMP DEVANT**

L'EARL DU CHAMP DEVANT a conclu un bail rural dont une copie est annexée au présent document, qui présent les caractéristiques suivantes (*annexe 1*) :

| | Titre de jouissance | Commune | Section cadastrale / n° de parcelle | Contenance bail | Contenance relevé MSA | Date d'effet du bail et durée | Montant du fermage |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Contrat de bail rural | SAINT CYR LA ROSIERE | Section E N° 45 et 50 | 3,50ha | 3,50 ha | 29 septembre 2016<br>9 ans<br>Renouvellement tacite | 547,68 € |

Conformément aux dispositions de l'article L.642-1 du Code de commerce, ce bail pourra être attribué par le Tribunal au repreneur dont la candidature aura été retenue.

Le repreneur s'obligera à exécuter et accomplir toutes les stipulations du bail transféré, et notamment de payer exactement à son échéance le fermage à compter de la date d'entrée en jouissance prorata temporis ainsi que tous les droits, taxes et cotisations afférents au bien loué ; il fera en outre son affaire personnelle exclusive des éventuels litiges pouvant survenir avec le bailleur.

**Précision relative à un bâtiment édifié sur le terrain loué**

Il est précisé qu'un bâtiment a été édifié par l'EARL DU CHAMP DEVANT sur une parcelle appartenant à un tiers et faisant l'objet du bail rural susvisé.

Cette construction a été réalisée avec l'accord écrit du propriétaire du terrain, lequel prévoit expressément que ladite construction ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité au profit de l'exploitant en cas de cession de l'exploitation de l'EARL DU CHAMP DEVANT ou d'exercice d'une autre activité.

(*annexe 2*)

Tout candidat à la reprise est informé de cette situation et devra en tenir compte dans l'appréciation de son offre. Il lui appartiendra de prendre connaissance de l'accord écrit précité et de faire son affaire personnelle des conséquences juridiques et patrimoniales attachées à cette construction, sans pouvoir rechercher la responsabilité du liquidateur judiciaire, ès qualités ou personnellement, ni solliciter de ce dernier une quelconque indemnisation à ce titre.

- **Fonds agricole**

Un fonds agricole a été déclaré au nom de l'EARL DU CHAMP DEVANT.

La cession envisagée porte ainsi sur les éléments suivants :

**Eléments corporels**

Le matériel d'exploitation en propriété attaché à cette exploitation selon descriptif ci-joint établi en date du 21 octobre 2026 par Maître NOWAKOWSKI, commissaire de justice.

(*Annexe 3*)

**Eléments incorporels**

L'ensemble des éléments incorporels servant à l'exploitation du fonds repris, comprenant notamment les droits à paiement de l'EARL DU CHAMP DEVANT attachés aux terres reprises à date de la cession à intervenir, étant précisé que le portefeuille DPB 2025 était composé de 3 droits d'un montant unitaire de 126,71 €.

*(Annexe 4 : portefeuille DPB)*

Le liquidateur s'engage à signer tout document ou formulaire de nature à permettre ou faciliter le transfert au repreneur des droits à paiement ou leur revalorisation, et d'une manière générale de lui permettre de bénéficier des aides de toute nature, sans toutefois être tenu d'une quelconque obligation de résultat en la matière.

En effet, les valeurs indiquées sont des valeurs qui sont susceptibles de connaître des modifications, et le cas échéant des prélèvements par l'administration, selon la réglementation qui sera en vigueur à la date de la cession. Le repreneur fera donc son affaire personnelle exclusive de la demande de ce transfert de droits à paiement ainsi que des prélèvements pouvant s'appliquer à cette occasion.

Le liquidateur judiciaire n'apporte aucune garantie quant à l'éligibilité du repreneur aux aides agricoles ni quant au maintien, au montant ou aux modalités d'attribution des droits à paiement.

*  *
*

**Précision sur le contrôle des structures** : En application de l'alinéa 3 de l'article L.642-1 du code de commerce, les dispositions relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles ne sont en principe pas applicables à la reprise envisagée dans le cadre d'un plan de cession, l'exploitation étant essentiellement composée de terres en fermage.

## Social

Selon les informations connues du liquidateur, L'EARL DU CHAMP DEVANT n'employait pas de salarié au jour du jugement d'ouverture.

## DOCUMENTS ANNEXES

- Bail rural conclu par l'EARL DU CHAMPS DEVANT
- Accord relatif à la construction du bâtiment du propriétaire bailleur
- Inventaire établi par le commissaire de justice en date du
- Notification portefeuille DPB – campagne 2025

Les annexes sont consultables en intégralité sur le site *actify.fr* :
- « Ventes d'actifs »
- « Immeuble / »
- Nom de professionnel : « BASSE »
- Annonce intitulée : « EXPLOITATION AGRICOLE».

## CONDITIONS DE LA CESSION

La reprise de l'exploitation est envisagée sous forme d'un plan de cession, en application des dispositions des articles L.642-1 et suivants du Code de commerce.

Le présent document constitue un document d'information destiné à permettre le dépôt d'offres et ne saurait être analysé comme une offre de vente ni comme un engagement de céder les actifs décrits. Seule la décision du Tribunal judiciaire arrêtant le plan de cession emportera transfert de propriété, après signature des actes de cession ; étant rappelé que l'entrée en jouissance pourra intervenir à la date qui sera fixée par le Tribunal, et ainsi commence à exploiter avant la signature de ces actes, sous réserve de paiement du prix et de justification d'un contrat d'assurance garantissant les biens repris.

L'objectif est ainsi la transmission de l'exploitation, comprenant les éléments corporels et incorporels ainsi que le transfert du bail rural en cours au profit du repreneur dont la candidature aura été retenue.

L'offre devra donc être très précise quant au **périmètre de la reprise.**

**Les offres devront être reçues par Maître Christophe BASSE, 26 rue Jullien 61000 ALENCON au plus tard le MARDI 5 JANVIER 2027 à 12h00.**

Le Tribunal retiendra ensuite l'offre qui permettra d'assurer dans les meilleures conditions le paiement des créanciers, et qui présentera les meilleures garanties d'exécution.

**Sous peine d'irrecevabilité,** l'offre d'acquisition devra être établie en **cinq exemplaires** (en ce compris les annexes) devant contenir la garantie financière et comporter **impérativement,** conformément aux dispositions légales **:**
- la présentation du candidat repreneur
- la désignation précise des biens et des contrats repris, notamment le bail
- le prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.
- Les modalités de règlement
- la date souhaitée d'entrée en jouissance
- Niveau et perspectives d'emploi ou d'installation
- Prévisions de cession d'éléments d'actif dans les deux années suivant la cession

L'offre devra indiquer le prix offert pour l'acquisition du fonds agricole en précisant la répartition du prix entre les éléments corporels et incorporels, et le cas échéant les stocks et avances aux cultures.

[Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de transmettre :

* s'il s'agit d'une personne morale :
  . les statuts,
  . l'extrait K bis (de moins de trois mois),
  . le dernier bilan,
* s'il s'agit d'une personne physique :
  . l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, situation de famille, contrat de mariage),
  . la photocopie recto-verso de sa carte d'identité.]

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne morale est possible : cette possibilité doit être mentionnée dans l'offre : si la personne morale que l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.

Ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré de l'exploitant, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure de liquidation judiciaire de l'EARL DU CHAMP DEVANT ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre.

**- L'offre devra être assortie** :

**1**. **d'un chèque de banque de 100% du montant proposé (et non d'un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant :** « *Maître Christophe BASSE – EARL DU CHAMP DEVANT*»**,**

**Toutefois, si le prix offert est supérieur à 100 000 €, un chèque de banque de 10 % du montant proposé sera accepté.**

**Ou/et**

**d'un accord formel de financement ou d'une attestation de disponibilité des fonds sans condition suspensive émis par un établissement bancaire au profit du candidat et pour l'acquisition spécifique de ce bien.**

**2. de toutes les pièces justifiant de la solvabilité du candidat et de l'existence et de la disponibilité du solde du prix d'acquisition proposé, ce solde devant être libéré lors de la signature des actes de cession chez le notaire.**

**3**. d'une attestation sur l'honneur stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance avec le dirigeant/exploitant : Monsieur Bertrand IVARS

**4.** d'une attestation sur l'honneur stipulant que l'acquéreur (personne physique ou personne morale) ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

**L'offre lie son auteur jusqu'à la décision du Tribunal arrêtant le plan**. Elle ne peut en aucun cas être assortie de conditions suspensives, et ne peut être retirée ou modifiée, sauf dans un sens plus favorable (article L.642-2 V du code de commerce).

## VISITES

Toute personne souhaitant visiter les lieux devra contacter l'Etude : Madame Romane ROUZIERE (rr@lesmandataires.com)

## PROCEDURE DE CESSION

**Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :**
**MARDI 5 JANVIER 2027 à 12h00**
**Chez**
**SELARL C.BASSE**
**26 rue Jullien**
**61000 ALENCON (rez-de-chaussée)**

**Examen des offres :**

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Le Tribunal retiendra ensuite l'offre qui permettra d'assurer dans les meilleures conditions le paiement des créanciers et qui présentera les meilleures garanties d'exécution.

Enfin, il est rappelé que toute offre lie son auteur jusqu'à la décision du Tribunal arrêtant le plan. Elle ne peut en aucun cas être assortie de conditions suspensives, et elle ne peut être retirée ni modifiée, sauf dans un sens plus favorable.

**NB :**

- Il est rappelé en tant que besoin que la liquidation judiciaire missionnera un avocat pour établir l'acte de cession du fonds agricole comprenant des meubles corporels et incorporels repris. Les frais de rédaction des actes de cession seront à la charge du cessionnaire.
- En application des dispositions de l'article 257bis du Code général des impôts, sous réserve de modification de la législation lors de la cession, la cession d'une universalité de biens entre assujettis à la TVA et pourra être réalisée en dispense de TVA.

Fait à ALENCON, le 17 novembre 2026



Maître Patrice BIGET
Maître Frédéric NOWAKOWSKI
Maître Charlotte ANTOINE
*Commissaires de Justices Associés*
*Anciennement Commissaires-Priseurs Judiciaires*

**484-26**

# ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
## DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE
## LIQUIDATION JUDICIAIRE

**EARL DU CHAMP DEVANT**

**61130 ST CYR LA ROSIERE**

**Dressé le 21 octobre 2026** au **LA CROIX**

Jugement du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENCON en date du 28 septembre 2026

Mandataire judiciaire: Maître BASSE CHRISTOPHE

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 1. | 1 arracheuse de pommes de terre KRUKOWIAK, n° 7653, année 2013 (en cours de restauration)<br><br> | 2 000 | |
| 2. | 16 box en bois<br> | 600 | |
| 3. | 1 réseau d'irrigation comprenant forage, bassin 80 m2, pompe de surface, alimentation, tableau de contrôle, tuyaux et compteur<br><br> | 20 000 | |
| 4. | 1 cover crop<br> | 300 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 5. | 1 batteuse  | 300 | |
| 6. | 1 broyeur MASCHIO mod BARBI, 1.20 m, année 2009    | 700 | |
| 7. | 1 cultivateur (très ancien modèle)  | 200 | |
| 8. | 1 vibroculteur rouleur  | 200 | |
| 9. | 1 benne 3 points  | 100 | |
| 10. | 1 transpalette  | 100 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 11. | 1 vibroplanche  | 200 | |
| 12. | 1 herse, étrille GRASMANAGE   | 1 600 | |
| 13. | 1 acti sol (disque, rouleau)  | 2 000 | |
| 14. | 1 planteuse 3 rangs SUPER PREFAIR  | 1 000 | |
| 15. | 1 batteuse 2 rangs DELFOSSE   | 600 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 16. | 1 bineuse 2 rangs (bineuse maïs)<br> | 600 | |
| 17. | 1 bineuse 3 rangs<br> | 400 | |
| 18. | 1 bineuse<br> | 200 | |
| 19. | 1 lame souleveuse<br> | 200 | |
| 20. | 1 plateau agricole 1 essieu<br> | 200 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 21. | 1 serre tunnel, 30 x 7 m, irrigation par aspersion  | 3 000 | |
| 22. | 3 serres tunnels, 9.60 x 36 m  | 12 000 | |
| 23. | 1 caisson de camion réfrigéré 6 x 2.5 m   | 1 000 | |
| 24. | 2 tables de travail (fabrication maison) | 20 | |
| 25. | 1 compresseur 100 litres | 60 | |
| 26. | 1 étagère, 1 établi métallique  | 20 | |
| 27. | 2 pulvérisateurs manuels | 40 | |
| 28. | 1 lot d'outils manuels ne méritant pas description | 60 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 29. | 1 cuve 1000 litres, double paroi  | 400 | |
| 30. | 1 chambre froide, groupe froid ZANETTI (indémontable) | 1 500 | |
| 31. | 1 étagère métallique | MEMOIRE | |
| 32. | 1 canon à chaleur THERMOBILE GA 25  | 40 | |
| 33. | 1 échelle double | 60 | |
| 34. | 1 brouette | 20 | |
| 35. | 1 laveuse de légumes  | 200 | |
| 36. | 1 lot de caisses plastique  | 1 000 | |
| 37. | 1 lot de pièces détachées dont vannes, raccords | 400 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 38. | 1 épandeur antilimace DELIMBE<br> | 200 | |
| 39. | 2 tables de travail (très ancien modèle) | MEMOIRE | |
| 40. | 1 semoir manuel à roue SEMBDNER<br> | 300 | |
| 41. | 2 roues maraicher SECOTEC<br> | 600 | |
| 42. | 1 lot d'outils manuels, 2 rouleaux<br> | 600 | |
| 43. | 10 petits chariots | 20 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 44. | 1 transpalette manuel | 100 | |
| 45. | 2 brouettes métalliques | 100 | |
| 46. | 1 semoir VICON (très ancien modèle)<br> | 30 | |
| 47. | 2 serres 500 m2 (démontées)<br>  | 3 000 | |
| 48. | 1 semoir EBRA avec rouleau<br> | 400 | |
| 49. | 1 semoir | 200 | |
| 50. | 1 désherbeur thermique DELTA, mod DDT-T-2R, année 2005<br> | 1 000 | |
| 51. | 1 semoir PLANET | 40 | |

| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 52. | 1 chargeur QUICKE 2000<br> | 600 | |
| **TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE** | | **58 510** | |

| VEHICULES EN PROPRIETE | | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|---|
| 53. | TRA CASE IH 2100 Pro, GO, 16 CV, type CGC0057165, du 15/09/2000, immatriculé AK-705-MT, canopy, masse avant, 9000 h<br> | 8 000 | |
| 54. | TRA CASE 2140 Pro, 4x4, canopy, 7800 h, TRA CASE 2140 Pro, pour pièces<br><br> | 10 000 | |
| **TOTAL VEHICULE EN PROPRIETE** | | **18 000** | |

| TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION | 76 510 | |
|---|---|---|

# RECAPITULATIF

| | Exploitation | Réalisation |
|---|---|---|
| **MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE** | **58 510** | |
| **VEHICULE EN PROPRIETE** | **18 000** | |
| **TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION** | **76 510** | |

*Fait et dressé par Nous, Maître Frédéric NOWAKOWSKI,*
*Commissaire de Justice*
*à ST CYR LA ROSIERE*
*Le 21 octobre 2026.*

, le 4 novembre 2026

F NOWAKOWSKI

# BAIL RURAL TYPE

## PREAMBULE

ARTICLE L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« *Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.*

*A défaut d'écrit (....) les baux conclus verbalement (....) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (....)* »

## BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Boullier François né le 23.3.1957 à Bernay 27
- Madame Boullier Anne-Marie née le 28.4.1957 à Mesnil 27,

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de.....

demeurant à 2 chemin des Allumières 27330 Gauville la Campagne

agissant en qualité de : propriétaires, ~~usufruitiers~~, ~~nus propriétaires~~, (rayer la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacsés, mariés ou multiples

OU

Société : .....;

Siège social : .....

ci -après désignés « **Le Bailleur** »,

ET

- Monsieur ....., né le.....à.....et

- Madame.....née le..... .....à.....

mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial de .....

preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux, demeurant à .....

.....

OU

Société : EARL du Champ Devant ;

Siège social : La Croix 61130 Saint Cyr la Rosière

ci-après désignés « **Le Preneur** »,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

## Article 1 : Objet

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L 411.1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de la Corrèze qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

## Article 2. Désignation cadastrale

| Commune | Section cadastrale | Numéro de parcelle | Surface | Nature |
|---|---|---|---|---|
| SAINT CYR LA ROSIERE | E | 45. | 1,6 HA | |
| | E | 50 | 1,9 HA. | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Soit une contenance totale de ....3....ha....50....a.....ca, avec toutes leurs dépendances. Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

La propriété se compose également de :

- Bâtiments d'exploitation *(situation, énumération et descriptif)* ....X.....

.....

.....

.....

.....

- Une maison d'habitation *(situation et descriptif)* :.....X.....

.....

.....

.....

Étant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants:

.....X.....

.....

## Article 3 : État des lieux (L411-4 du CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les ~~parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement le~~ : .....

qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour. *(rayer la phrase inutile)*

## Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le..29.9..2016.....pour se terminer le 28.9..2025..... (L 411.5 du CRPM).

## Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement , le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM).

A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53, L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut 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 prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

## Article 6. Transmission du bail

- Cession.sous-location

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM.

- Mise à disposition

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L 323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

- Apport du droit au bail

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

- Décès du Preneur (L 411-34 du CRPM)

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois suivant le décès.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

## Article 7 : Prix du fermage

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation :

A la somme annuelle de..547,68.....euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail :

annuellement /~~semestriellement / trimestriellement / mensuellement.~~

- Pour la maison d'habitation : X

A la somme mensuelle de.....euros, actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral. L'indice de l'année de signature du bail est : ..... .

## Article 8 : Charges et conditions

### 8.1. Jouissance et exploitation

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des bien loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L.411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (L 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

### 8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens culturaux non prévus au bail (L 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L 411-28 du CRPM).

### 8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur.

### 8.4. Réparations

Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

### 8.5. Assurances

En application de l'article L415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur.

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans un bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L 411-30 du CRPM.

### 8.6. Taxes et impôts

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués.

A défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L 415-3 du CRPM).

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM).

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

### 8.7. Prestations sociales agricoles

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

### 8.8. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L 415-7 du CRPM).

### 8.9. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

### 8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

### 8.11. Dispositions particulières et réserves

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L 415-2 du CRPM).

## Article 10 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L 411-72 du CRPM).

## Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

3,5 ha en qualité de locataire, 0 ha en qualité de propriétaire, 0 ha en qualité de membre d'une société exploitante.

En application de l'article L331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il est soumis au contrôle des structures / ~~il n'est pas soumis au contrôle des structures~~
(rayer la mention inutile)

S'il est soumis au contrôle des structures :

- L'autorisation a été accordée,
- ~~l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.~~

(rayer la mention inutile)

Fait à St Cyr la Rosière le 29/09/2016

**Le(s) Bailleur(s)**

agissant en qualité de propriétaire / ~~d'usufruitier~~ /
~~de nu-propriétaire~~

Bailleur

**Le(s) Preneur(s)**

Aurelien Asselin Bertrand Iuars

le 30 mars 2017.

Nous soussignons autorisons la construction d'un local d'exploitation à ST CYR-la ROSIÈRE 61130. "lieu dit LA CROIX" sur l'une des 2 parcelles soit E 45 ou E 50 exploitées par L'EARL DU CHAMP DEVANT (Messieurs AURELIEN ASSELIN et BERTRAND IVARS.)

en aucun cas l'autorisation de construire nous engage à la reprise ou à indemnité en cas de cessation d'exploitation de l'EARL du champ DEVANT ou autre entité

Bonne réception salutations distinguées

BAULLIER FRANÇOIS

BAULLIER ANNE MARIE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DOCUMENT A CONSERVER

**PREFET de l'ORNE**

Direction Départementale des
Territoires de l'Orne
Place Bonet
CS 20537
61007 ALENCON CEDEX

*Dossier suivi par :* Isabelle HERVE
Nathalie DELAUNAY

*Courriel :* ddt-dpb@orne.gouv.fr

*Tél :* 02 33 32 52 21
02 33 32 52 93

*Numéro Pacage :* 061034699 - *Commune :* 61379

*Numéro Siret :* 51493960200017

*A :* ALENCON, le 04/12/2025

EARL DU CHAMP DEVANT
LA CROIX
61130 ST CYR LA ROSIERE

**Objet : portefeuille de droits à paiement de base (DPB) - Campagne 2025**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous le récapitulatif de votre portefeuille de droits à paiement de base (DPB) à l'issue de la campagne 2025.

La valeur de vos DPB en 2025 résulte de la situation issue des campagnes précédentes et des événements de gestion impactant l'ensemble des DPB au titre de la campagne 2025.

Au titre de l'étape de convergence de la campagne 2025, les DPB de plus faible valeur sont revalorisés de manière à atteindre au moins 85% de la valeur moyenne des droits. À l'inverse, les DPB de plus forte valeur sont plafonnés à 1 000 € puis se voient appliquer une réduction de 50% de l'écart à la valeur moyenne des droits, dans la limite de 30% de leur valeur initiale. La convergence affecte la valeur des DPB concernés pour la campagne 2025 et les campagnes suivantes.

Un coefficient de réduction est ensuite appliqué à la valeur de tous les DPB à partir de 2025 afin d'alimenter la réserve DPB, de façon à couvrir le besoin propre aux attributions de DPB depuis la réserve allouées en 2025. La valeur de ce coefficient est de 1,00 %. Il affecte la valeur des DPB pour la campagne 2025 et pour les campagnes suivantes.

Un stabilisateur est appliqué sur les paiements en fin de campagne. La valeur de ce stabilisateur est de 97,0805 %. Il n'impacte pas la valeur des DPB, il affecte uniquement le montant payé pour la campagne 2025.

Le détail des calculs est disponible dans l'onglet « DPB » de votre espace « Données et documents » - « Campagne 2025 ».

Je télédéclare mes aides telepac sur www.telepac.agriculture.gouv.fr

**Portefeuille de DPB (DPB finaux)**

Les DPB indiqués dans le tableau ci-dessous sont les DPB dont vous êtes détenteur en 2025, que vous en soyez propriétaire ou non.

| Nombre | Générateur (*) | Propriétaire | Localisation | Valeur unitaire 2025 (€) | Dont composante réserve 2025 (€) | Montant 2025 du portefeuille (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3,00 | vous | vous | Hexagone | 126,71 | | 380,13 |
| | | | | | **TOTAL** | 380,13 |

*(*) Le générateur de DPB correspond à l'agriculteur à qui les DPB ont été créés initialement*

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

La chef du service économie des territoires



Maryline VINOT

Cette décision peut être contestée dans les 2 mois qui suivent sa notification : ② par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou par recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'agriculture. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle même être déférée au tribunal administratif dans les 2 mois suivant la date de sa notification ; ③ par recours contentieux devant le tribunal administratif.

Je télédéclare mes aides telepac sur www.telepac.agriculture.gouv.fr