

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de CADENET

N° 17 /2023

Mis en ligne le - 8 AVR. 2023

Session du 3 avril 2023

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE 3 avril
le Conseil Municipal de la Commune de CADENET s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois d'avril sous la présidence de
M. Jean Marc BRABANT

Date de la convocation : 28 mars 2023

Etaient présents : Mmes et Mrs : BRABANT, GAUDELET SANHADJI, LORIEDO, RAOUX
JACQUEME, DUVAL, BOISGARD, MANGANARO, BOY COURROUX, DE LAURENS DE
LACENNE, JAUMARY, BERGE, JAUBERT, GRANGE, ALBERTINI, LAVOREL, LEROY,
SCHOFFIT, RIPERT, SEVE, LACOSTE, DEBIT, KHALIZOFF, CAUSSARIEU, SLAVICEK

Absents : VOREUX

Absents excusés : BASTIE, MARTIN

Procurations :

M. MARTIN	a donné procuration à	Mme RAOUX
Mme BASTIE	" "	M. BRABANT

CONVENTION PLURIANNUELLE DE PATURAGE

Monsieur Marc DUVAL, adjoint délégué à la Vie Economique, au Tourisme et à l'Environnement,
informe l'assemblée que la commune souhaite substituer un entretien mécanique réalisé par les
services techniques par le pâturage des animaux et se propose de signer une convention de
pâturage sur la parcelle AP10 d'une superficie de 1.83 ha environ avec un éleveur local.

Le mode d'exploration principal sera les bovins, les équins et les asins.
La durée de pâturage ne saurait dépasser 2 mois sur l'ensemble de la période réalisée en 1 ou
2 passages.

La convention est établie pour une durée de 5 années consécutives et reconductible tacitement
par période de 3 ans.

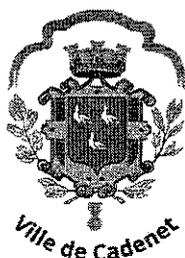
La convention est consentie moyennant un prix annuel de 7€/ha soit 12.81€ payable d'avance
pour la durée totale de la convention.

**Après avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- Accepte les termes de la convention,
- Autorise Monsieur le Maire à signer cette dernière.

Le Maire
Jean-Marc BRABANT





CONVENTION PLURIANNUELLE DE PATURAGE

Entre les soussignés,

Mairie de Cadenet

Propriétaire, demeurant à 16 cours Voltaire 84160 CADENET

Joignable au : 04.90.68.13.26 et accueil@mairie-cadenet.fr

Et

M. Guillaume JEANNET

Preneur, demeurant à 426 chemin de Roque Rousse, 84160 Vaugines

Joignable au : 06 41 05 48 36..... Et
jeanpetitguillaume@gmail.com.....

Est arrêté d'un commun accord la présente convention pluriannuelle de pâturage, conformément à l'article L. 481-1, L. 481-2, L. 481-3, L. 481-4 du livre IV du Code Rural et aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°EXT 2005-03-30-0022 du 30 mars 2005 modifié par l'arrêté préfectoral n°2008-08-29-0120-DDAF.

Article 1^{er} : DESIGNATION

L'espace pastoral ou sylvo-pastoral a pour objet de fixer les conditions de location des parcelles cadastrales suivantes :

L : landes, B : bois, BF : futaies feuillues, BM : futaies mixte, BP : peupleraies, BS : taillis sous futaies, BT : taillis simples, BR : futaies résineuses, PH : herbages, P : pré, PA : pâtures et pâturage, PC : pacage, LB : landes boisées.

Commune	Section	Numéro	Superficie		Nature cadastrale	Observations, présence d'un bâtiment ou équipement
			ha	a		
Cadenet	AP	10	1	83	PA	aucun équipement sur place

TOTAL SUPERFICIE			1	83	

La superficie totale est de 1.83 ha environ, conformément au plan ci-annexé.

A la demande du propriétaire, une liste du ou des éleveurs et le nombre de bêtes pourra être demandé au preneur.

Le propriétaire peut, si nécessaire, effectuer ou faire effectuer un comptage des animaux sur l'unité pastorale, en demandant au preneur le moment optimal.

Article 2 : MODE D'EXPLOITATION

Les parties conviennent que le mode d'exploitation principal sera le suivant :

	<i>Barrer la mention inutile</i>	Nombre approximatif
Bovins	autorisé- non autorisé	3 à 10
Ovins	autorisé - non autorisé	
Caprins	autorisé - non autorisé	
Equins ou asins	autorisé- non autorisé	1 à 3
Autres	autorisé - non autorisé	

Le but est exclusivement pastoral. Un accord du propriétaire est indispensable en cas de modification des espèces.

La durée de pâturage ne saurait pas dépasser 2 mois sur l'ensemble de la période, réalisée en 1 ou 2 passages maximum.

Article 3 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prend les biens loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Un état des lieux, annexé à la convention, est obligatoirement établi. En cas de défaut d'une des parties, l'autre partie établit un état des lieux qu'elle notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente. Le destinataire dispose alors d'un délai de 1 mois, pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaut accord et l'état des lieux devient définitif et établi contradictoirement.

L'état des lieux est rédigé en double exemplaire.

Le propriétaire pourra annuellement en fin d'utilisation vérifier avec le preneur cet état des lieux.

Article 4 : DUREE

La présente convention est établie pour une durée de 5 années* consécutives et entières qui prendront cours à la date de signature de la présente convention.

A l'issue de cette période, la convention se renouvellera ensuite par tacite reconduction par période de trois ans, sauf congés, adressée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant l'échéance de ladite convention. Chaque année, les périodes de pâturage sont comprises entre le 01 septembre. et le.15 juin.

* La durée minimale de la convention est de 5 ans (Article L. 481-1 du Code Rural).

Article 5 : CLAUSES ET CONDITIONS

5.1 Jouissance

L'utilisation de l'espace pastoral est réalisée en évitant à la fois le sous-pâturage et le surpâturage. Le niveau de pâturage est évalué avec la grille « CERPAM ». En cas de litige, la commission de conciliation peut être saisie. Elle peut demander une expertise technique, qui peut engager une charge financière.

Le preneur jouira des immeubles loués en bon père de famille et devra avertir le propriétaire de tout ce qui pourrait se produire sur le bien loué, en application de l'article 1768 du Code Civil.

5.2 Investissement

Le propriétaire peut autoriser le preneur à effectuer des travaux. Le preneur doit avertir le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. L'envoi doit contenir un descriptif de l'investissement projeté et une visite commune doit être réalisée. Le propriétaire peut s'opposer à ce projet par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à partir de la réception du descriptif. A défaut de réponse, l'investissement est réputé être autorisé par le propriétaire.

Dans le cas de travaux réalisés par le locataire avec l'accord du propriétaire, le locataire pourra bénéficier en fin de convention d'une indemnisation représentant la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du convention, déduction faite de l'amortissement calculé (code civil 555).

En cas d'événement de force majeure qui compromettrait l'exploitation normale du fonds (éboulement de chemin, dégâts de tempête sur bâtiment ou équipement, ...), le locataire est autorisé à prendre l'initiative de travaux urgents. Dans ce cas, il sera indemnisé dans les mêmes conditions que ci-dessus, sauf décision contraire du tribunal des baux ruraux saisi par la partie la plus diligente.

A la signature de la présente convention, le propriétaire autorise le preneur à effectuer les travaux suivants (barrer si inutile) :

- sur-semis

Le propriétaire peut réaliser des investissements à but pastoral avec l'accord écrit préalable du preneur, en le prévenant de l'éventuelle majoration du prix de location. La majoration de la valeur locative ne peut dépasser le pourcentage d'autofinancement du propriétaire pour les investissements.

Le propriétaire peut réaliser tous travaux à ses frais ne remettant pas en cause l'utilisation du fond et dans la mesure où il ne compromet pas l'utilisation pastorale des terrains loués, objet de la présente.

5.3 État sanitaire

Le preneur doit se conformer au règlement sanitaire en vigueur dans le département.

5.4 Obligations du preneur

La sous-location est interdite.

Le preneur s'engage à entretenir et maintenir en bon état le pâturage. Dans le cas contraire, l'article 9 s'applique.

Avant son départ, le preneur assure la vidange de l'alimentation en eau de l'abri et des abreuvoirs (si elle existe). Il rebranche cette alimentation en début de période de pâturage. Le preneur est autorisé à laisser en place une clôture fixe légère (type piquet fer + 1 à 2 fils). A la demande du propriétaire il s'engage à retirer ses clôtures si besoins.

Il prend à sa charge, pendant la période de location, l'assurance des risques locatifs, une responsabilité civile, ainsi qu'une assurance qui couvre ses animaux. Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du propriétaire.

Le preneur évacuera les déchets non dégradables et maintiendra en l'état les chemins d'accès des biens loués. Le preneur s'efforcera de contribuer à l'entretien les zones ouvertes par le pâturage, la mise en parcs de chôme ou le broyage éventuel. Aucun feu ne pourra être allumé. Aucune opération portant sur des arbres ou des arbustes ne sera effectuée sans autorisation du propriétaire

Si le preneur cause des dégâts sensibles à la forêt, au sol et équipements divers ou si la présente convention n'est pas respectée, elle peut être résiliée par le propriétaire. Ces dégâts doivent être constatés par un expert désigné d'un commun accord par les deux parties. La dénonciation s'effectue avec un préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le preneur ne pourra, sans accord du propriétaire, modifier la forme d'exploitation du fonds loué ; à cet effet, il ne pourra sans accord modifier la nature du bétail prévu lors de l'établissement de la convention. Il ne pourra changer la vocation des surfaces louées dont la location est consentie dans un but strictement pastoral.

Le preneur maintiendra l'état des chemins d'accès des biens.

5.5. Obligations du propriétaire

Le propriétaire est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations locatives, afin d'assurer au preneur une jouissance normale de la chose louée. Il est donc tenu de délivrer la chose louée et de garantir le preneur contre les vices cachés de fonds et contre les éventuels troubles de jouissance.

Il pourra faire effectuer ou faire effectuer un comptage des animaux sur l'unité pastorale.

Il est tenu de prévenir l'utilisateur pastoral lorsque le bien est utilisé à d'autres fins.

Le paiement des impôts fonciers afférant aux immeubles loués reste à la charge exclusive du propriétaire, ainsi que le paiement de l'assurance incendie des bâtiments loués.

Article 6 : MULTI-USAGE

Le contrat ne vaut pas droit de chasse.

Le propriétaire se réserve le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fonds pendant la période non réservée au pâturage dans les conditions ne causant pas de préjudice à l'exploitation pastorale.

Article 7 : PARTIES BOISEES

Le propriétaire informe le preneur de l'existence ou du projet d'un plan simple de gestion et lui donne connaissance des contraintes générales qui peuvent en découler ainsi que des obligations nées du Code Forestier.

Article 8 : REGLEMENTATION ET LITIGE

La présente convention échappant au statut du fermage, les parties déclarent se référer aux dispositions du Code Civil (article 1708 et suivants) en matière de contrat de location pour toutes les clauses et obligations qui ne sont pas précisées dans cette convention, à aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°EXT-2005-03-30-0022 du 30 mars 2005 modifié par l'arrêté préfectoral n°2008-08-29-0120-DDAF et aux usages locaux en vigueur.

En cas de litige quant à l'application de la présente convention, le tribunal compétent est le tribunal paritaire des baux ruraux.

Néanmoins en cas de litige, avant toute action en justice, une commission de conciliation pourra être saisie par l'une ou l'autre partie, dans le but de trouver un arrangement. Sa composition est définie dans l'Arrêté Préfectoral n°EXT-2005-03-30-0022 du 30 mars 2005 modifié par l'Arrêté Préfectoral n°2008-08-29-0120-DDAF.

Article 9 : RESILIATION

Tout manquement par l'une ou l'autre des parties aux obligations figurant dans la présente convention entraîne sa résiliation, après une mise en demeure de 6 mois.

Par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois, la présente convention peut être résiliée par le propriétaire si l'éleveur cause des dégâts certains à la forêt, au sol et équipements divers, dégâts dûment constatés par une commission composée d'un représentant de la commune et d'un ingénieur de la Chambre d'Agriculture ou du CERPAM ; en cas de modification du PLU, ou pour non-respect de la présente.

Résiliation par le propriétaire :

Le non-paiement du loyer à son terme annuel entraîne la possibilité pour le propriétaire de résilier la convention si le locataire ne s'est pas exécuté un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Résiliation par le preneur

En cas de décès du preneur, son conjoint survivant ou à défaut ses descendants, disposent d'un délai de 6 mois pour résilier la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

La présente convention peut être résiliée par l'éleveur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure. Les cas de force majeurs sont définis par le Ministère en charge de l'Agriculture.

Article 10 : LOYER

Cette convention est consentie et acceptée moyennant un prix annuel de : 7€/ha soit 12.81euros que le preneur s'oblige à payer par avance pour la durée de la convention dès signature de la présente.

Le loyer est actualisé à chaque échéance, et selon la variation de l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel. Une régularisation sera effectuée au terme pour prendre en compte les actualisations annuelles.

Article 11 : AUTORISATION D'EXPLOITER

Le locataire déclare être en règle avec le schéma départemental du contrôle des structures.

Article 12 : REGLEMENT SANITAIRE

Le preneur est tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental (ou aux ICPE) pour la totalité des animaux faisant l'objet de cette convention.

Article 13 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

S'il y a des frais d'enregistrement, ils sont à la charge du preneur ou propriétaire).

Article 14 : REPRISE D'ENGAGEMENT

Le propriétaire informera le preneur à la signature de la présente convention des engagements qu'il a conclu sur les terrains loués.

Le preneur s'engage à avoir des pratiques pastorales compatibles avec les engagements contractés par le propriétaire.

Réciproquement, le preneur informera le propriétaire ou le preneur principal des mesures agro-environnementales qu'il aura été amené à contracter sur les biens concernés par la présente.

Article 15 : DECLARATION GENERALE

Le propriétaire déclare :

- Qu'il n'a pas connaissance que l'utilisation des terres louées à des fins agricoles fassent l'objet de restrictions liées à la législation sur l'eau ou au titre de la réglementation sur l'environnement ;

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le 
ID : 084-218400265-20230403-CM030423_17-DE

- Que cette convention pluriannuelle de pâturage n'est pas soumise au statut de fermage ,
- Qu'y sera joint à la présente l'arrêté préfectoral n°2008-08-29-0120-DDAF.

Fait en 3 exemplaires.

À Cadenet..... le

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour accord »

Le preneur

Le propriétaire