

DEPARTEMENT
DE VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT
D'APT

MAIRIE
DE
CADENET
84160 Cadenet

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de CADENET

N° 100 /2023

Mis en ligne le

30 NOV. 2023

Téléphone 04 90 68 13 26
Mail : accueil@mairie-cadenet.fr

Session du 27 novembre 2023

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 de septembre sous la présidence de M. Jean Marc BRABANT

Date de la convocation : 20 novembre 2023

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

Secrétaire de séance : Valérie GRANGE

Absents : xx

Absents excusés : BASTIE, JAUMARY, VOREUX,

Procurations :

Mme BASTIE
M. JAUMARY
M. VOREUX

a donné procuration à M. BRABANT
a donné procuration à M. LORIEDO
a donné procuration à Mme KHALIZOFF

BAIL A FERME SUR DES PARCELLES MUNICIPALES LIEUDIT « LES ISCLES EST »

Monsieur Marc JAUBERT, Adjoint délégué à la Vie économique, Tourisme et l'Environnement, rappelle que la commune s'est engagée afin d'enrayer la déprise agricole, et donner un nouvel élan à l'agriculture de la plaine de Durance.

En date du 24/08/2023, la commune a été destinataire d'une demande, qui souhaite louer les parcelles F1400, F1446 et F1450 sis aux les Iscles Est pour y cultiver des vignes

A ce jour ces parcelles sont vacantes puisqu'elles ont été restituées à la commune le 31/12/2022 par l'agriculteur qui les exploitait.

Vu l'arrêté constatant l'indice des fermages et la variation et portant fixation des cours moyens des denrées retenues entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 septembre 2024.

Considérant que les minima et maxima fixés pour la région 4 « Mont de Vaucluse et Luberon » Aussi, Monsieur le Maire propose de contracter un Bail à ferme pour une période de 9 années et prendra effet au 1/01/2024, moyennant un loyer annuel de 80.19€ par hectare et par an

représentant pour l'ensemble du fermage d'une superficie de 70 ares et 05 centiares, 56.17€/an.

Joint en annexe le bail à ferme fixant les modalités du contrat.

Le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail rural.

Le bail rural est conclu pour une durée minimale 9 ans.

À l'expiration de cette durée, le locataire a un droit au renouvellement de son bail rural pour une durée de 9 ans aux mêmes conditions que le bail précédent.

Il s'agit d'un renouvellement automatique.

Après avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Approuve les termes du bail à ferme
- Autorise Monsieur le Maire à signer ce dernier et tous les documents qui s'y rapportent notamment les renouvellements de contrats

Le Maire
Jean-Marc BRABANT



La Secrétaire de séance
Valérie GRANGE



BAIL A FERME

Entre les soussignés :

La Commune de Cadenet , représentée par Jean-Marc BRABANT en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal en date du 27 novembre 2023
Bailleur d'une part,

ET

Monsieur domicilié
Tel :
Mel :
Adresse postale :
Siège d'exploitation :
SIRET :

Preneur d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

** Preneur personne physique :*

Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, au preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés.

** Preneur personne morale :*

Le bailleur donne à bail à ferme, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en la matière, à la société preneur, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les biens ci-après désignés.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Diverses parcelles en de vignes situées à Cadenet, Vaucluse, lieu dit Les Iscles Est
Figurant au cadastre sous les références suivantes :
Section F,

Numéro	Surface
1400	00 ha 24 a 15 ca
1446	00 ha 26 a 60 ca
1450	00 ha 19 a 30 ca

D'une contenance totale de 70 ares et 05 centiares, de vignes.



ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendront cours le 1/01/2024 pour finir à pareille époque de l'année 2033.

ARTICLE 4 : DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR

A l'expiration du bail, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser un congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire, pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural et de la pêche maritime, notamment par :

- l'article L. 411-62 du code rural et de la pêche maritime, en vue d'agrandir une autre exploitation donnée à bail par lui ;
- l'article L. 411-67 du code rural et de la pêche maritime, pour l'exploitation de carrières.

ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Aux termes de l'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime, le preneur a **droit au renouvellement** du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires.

Le renouvellement est automatique à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise.

ARTICLE 6 : RESILIATION

Le présent bail ne pourra être résilié, le cas échéant, pendant son cours, soit à la demande du bailleur, soit à celle du preneur, que pour l'un des motifs graves et légitimes énumérés aux articles L. 411-30 à 34 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DU BAIL

7.1 Cession du bail

Toute cession du présent bail est interdite, sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L. 411-35, alinéa 1er du code rural et de la pêche maritime.

7.2 Association au bail

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L. 411-35, alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de copreneur le conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité du preneur, participant à l'exploitation, ou un

descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité. L'association au bail produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'elle lui aura été notifiée ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

7.3 Cessation d'exploitation par un copreneur (si bail au profit de deux personnes physiques)

Si l'un des copreneurs cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le preneur qui continue à exploiter pourra demander au bailleur la poursuite du bail à son seul nom, conformément à l'article L. 411-35, alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime. Cette faculté n'est ouverte qu'au preneur dont le bail est conclu depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure. Cette demande devra être faite dans les trois mois à compter de la cessation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le bailleur pourra toutefois s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire, dans les deux mois de la notification de la lettre recommandée qui lui aura été adressée par le preneur qui continue d'exploiter.

7.4 Apport à une société

Tout apport à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est subordonné à l'agrément personnel du bailleur, conformément à l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. L'apport en société produira effet à l'égard du bailleur lorsqu'il lui aura été notifié ou qu'il en prendra acte, conformément aux dispositions de l'article 1216 du code civil.

7.5 Cession du bail, dissolution de la société preneur (si preneur personne morale)

Toute cession du présent bail est interdite.

En cas de dissolution de la société preneur, le présent bail ne pourra pas être cédé à l'un de ses anciens associés, ou attribué à l'occasion des opérations de partage.

7.6 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

7.7 Échange de jouissance

Le preneur aura 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. Il devra, au préalable, notifier l'opération au bailleur, qui pourra s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

7.8 Décès du preneur

Conformément à l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continuera indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Si le preneur ne laisse aucune des personnes visées ci-dessus remplissant la condition d'exploitation, le bail sera transmis à ses héritiers selon les règles prévues par le code civil. Le bailleur pourra toutefois s'opposer à cette transmission en résiliant le bail, à charge pour lui d'en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès aura été porté à sa connaissance. La résiliation



prendra effet dans les conditions prévues par l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime.

Tout bénéficiaire de la transmission du bail devra respecter la législation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes, que bailleur et preneur s'obligent respectivement à exécuter et accomplir.

8.1 Jouissance

Le preneur, soucieux d'une gestion durable, usera des biens loués raisonnablement, sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

8.2 Empiètements, usurpations

Le preneur s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le bailleur de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens et dommages-intérêts.

8.3 Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, qui est strictement à vocation agricole.

8.4 Diversification des activités

Au cours du bail, le preneur pourra étendre ses activités, sous réserve, d'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, que la mise en valeur des biens soit assurée de manière effective et régulière, l'extension d'activité ne devant pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés.

8.5 Assurance

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

- les biens loués contre les risques à sa charge en sa qualité de preneur, et notamment contre le recours des voisins et les risques locatifs ;
- son mobilier, son matériel de culture, son cheptel, et, plus généralement, tous les biens lui appartenant garnissant les biens loués .
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera du tout au bailleur par la production des polices et des quittances.

8.6 Culture des terres

Le preneur exploitera les terres louées en temps et saison convenables, et conformément aux bonnes pratiques agricoles.

8.7 Talus, fossés, haies, clôtures

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

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

Conformément à 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 demande d'avis de réception.

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

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

8.8 Cas fortuits affectant la récolte

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

8.9 Fin du bail, obligation du preneur, état des lieux de sortie

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.

ARTICLE 9 : Fermage

En application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de Monsieur le préfet du département de situation des biens loués, en date du 23/10/2023, le fermage est fixé de la manière suivante.

Le fermage des terres est fixé à la somme annuelle de 80.19€ par hectare et par an soit 56.17€ par an pour l'ensemble du fermage (cinquante-six euros dix-sept centimes « hors taxes » dans le cas où le fermage est soumis à TVA).

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages.

L'indice de référence s'élève à 116.16 au 23/10/2023.

9.1 Paiement du fermage

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur ou à son représentant le 1^{er} janvier de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 01/01/2024 (émission de titre).

9.2 Information sur les risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et suivants du code de l'environnement, le bailleur déclare que les biens loués :



- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ;
- sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou anticipé ou approuvé ;
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- sont situés dans une zone de sismicité moyenne ;
- sont situés dans une zone à potentiel radon de catégorie 1 ;
- ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

9.3 Déclaration en mairie par le preneur en cas de présence de termites

En application de l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie.

9.4 Enregistrement

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

9.5 Fiscalité

Les parties déclarent que le présent bail ne sera pas soumis à la TVA.

9.6 Devoir d'information

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées de bonne foi, conformément à l'article 1112 du code civil.

Elles déclarent également avoir respecté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, aux termes desquelles celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Il est ici rappelé qu'outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du même code.

9.7 Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur, en son siège ci-dessus indiqué ;
- le preneur, en son siège ci-dessus indiqué).

9.8 Frais

Tous les frais résultant du présent bail seront à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE 10 : Déclaration d'intention : Clauses environnementales

Le PRENEUR déclare qu'il a l'intention d'exploiter des cultures notamment pérennes sur le bien objet des présentes selon les principes de culture de l'agriculture biologique et ou durable.

Les parties conviennent donc de pratiques respectueuses de l'environnement que le PRENEUR s'engage à respecter.

Il s'engage à exploiter le bien loué avec l'objectif de protéger la qualité des sols, de la ressource en eau et de la biodiversité et de préserver la qualité des paysages. Pour cela, en tenant compte du type des sols, du climat et de la topographie des lieux, il prendra les moyens nécessaires à sa disposition, compatibles avec l'équilibre économique et la productivité de l'activité réalisée sur le bien loué, pour mettre en oeuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- Au maintien, voire à l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
- A la bonne gestion des ressources en eau superficielles et souterraines ;
- Au maintien, voire à l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) par l'entretien ou la création d'infrastructures agroécologiques et assurer un maillage autour des parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion.

En particulier,

Le PRENEUR s'engage à utiliser des fertilisants autorisés par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique, ainsi que des apports raisonnés de fertilisants organiques : privilégier la restructuration de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires ou le fumier, des matières exogènes (compost, bois raméal fragmenté, ...) ; l'objectif étant le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion.

Le PRENEUR s'engage à utiliser des produits phytosanitaires autorisés par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et à avoir un usage raisonné des produits phytosanitaires homologués.

Le PRENEUR s'engage à maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale (bandes florales, bandes enherbées, ...) pour assurer un maillage autour des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion.

Le PRENEUR s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du BAILLEUR) et à entretenir les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares, talus, fossés et lisières) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme.

Le PRENEUR s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes).

Les clauses sont établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

Fait en (nombre) exemplaires.

Fait à CADENET,
Le

Jean-Marc BRABANT
Maire de CADENET

