

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-DREZERY

Séance du 15 décembre 2022

Membres du Conseil Municipal : 23
Présents : 22
Votants : 23
Absent : 1
Procuration : 1

L'an deux mille vingt-deux et le quinze décembre, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Mme GALABRUN-BOULBES Jackie, Maire de Saint-Drézéry.

Présents :

Mme GALABRUN-BOULBES Jackie, M. LE BLEVEC Loïc, Mme SIRVEN Françoise, M. DACHEUX Jean-Philippe, Mme HOUVENAGHEL-DEFOORT Géraldine, M. LAVIE Richard, Mme BIGLIONE-KAPLANSKI Marion, M. DEBARGE Francis, M. SALVADOR Daniel, M. MERCIER Philippe, Mme REYREAU Peggy, Agnès TROCELLIER-BERGER, Mme JACQUEMIN Monique, M. DI NATALE Paolo, M. ARNAUD Hervé, Mme FERRERES France, M. FOURNEAU Julien, M. CAPELLI Fabrice, M. JULIEN Eric, Mme Hélène LEOTARD, M. Didier BELLOC, Mme Marie-Hélène BAECKEROOT

Procuration :

Sandrine ARNAUD donne procuration à Mme Jackie GALABRUN-BOULBES

Objet : URBANISME – Bail rural secteur Les Côtes

M. Le Blevec, adjoint à l'Urbanisme et à l'Environnement, rappelle le projet d'aménagement de l'entrée de Saint-Drézéry côté Teyran, lieu-dit les Côtes.

Depuis 2020, profitant de la présence de différents terrains communaux et de la volonté des propriétaires des terres voisines de les vendre, plusieurs parcelles ont été acquises.

Cette maîtrise foncière permet maintenant de passer à l'étape de l'aménagement du lieu : les parcelles seront nettoyées et plantées de vignes et/ou d'oliviers valorisant le terroir viticole et agricole de notre commune.

Pour permettre ces travaux, la commission Environnement réunie le 26 octobre dernier et la commission Urbanisme le 14 décembre dernier ont validé le principe et le contenu de ce bail rural.

Après avoir échangé avec les agriculteurs vignerons du village sur ce projet, c'est la SARL CARRAT qui a été retenue.

Le projet du bail rural avec la SARL CARRAT, qui est joint à cette note, est proposé au vote du conseil municipal.

Délibération n° 2022-050- 2/2
Nomenclature : Domaine et patrimoine – 3.3
Date de convocation : 06/12/2022

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Publié le
ID : 034-213402498-20221215-D2022_050-DE



Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- ACCEPTE le projet de bail rural proposé avec la SARL CARRAT, joint à la présente délibération.
- AUTORISE Mme le Maire à signer tout acte document relatif à cette affaire.

Pour copie conforme

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture de l'Hérault

le

Et publication ou notification le



Le Maire,
Jackie GALABRUN-BOULBES

BAIL RURAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Collectivité : Mairie de SAINT-DREZERY

Représentée par : Madame le Maire de Saint-Drézéry, Jackie Galabrun-Boulbes
autorisée par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022

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

ET

Société : CARRAT SARL

Siège social : Route de Castries 34160 – Saint-Drézéry

N° SIRET : 485 085 146 00028

TVA Intracommunautaire : FR49485085146

RCS Montpellier 485 085 146

Capital social : 10 000 euros

Représentée par la gérante, Madame Sandrine Mialanes

ci-après désignée « **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 l'hérault qui ne sont pas contraires au statut du fermage ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

Article 2. Désignation et localisation des biens loués, objet du bail

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur.

Les parcelles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

COMMUNE	LIEU DIT	SECTION	N°CAD ASTRE	NATURE	SURFACE (m2)
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0032		2 850
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0034		670
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0035		11 860
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0036		700
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0037		3 480
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0038		11 020
SAINT-DREZERY	LES COTES	AM	0039		460

Soit une contenance totale de 3 ha 10 a 40 ca (31 040 m2).

Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Article 3 : Montant du fermage et modalités de son paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui sera actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

L'indice de l'année de signature du bail est de 110,26

Le montant du fermage est calculé sur la base de trois cents euros par an= 300 euros/an.

La somme annuelle de 300 euros sera actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral.

Le fermage est payable à terme échu annuellement, en fonction de la date du bail.

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

Le preneur prendra les biens loués en l'état où ils se trouvent lors de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux, contradictoire et à frais communs, constatant l'état des terres ainsi que leur degré d'entretien a été établi dans le mois précédant l'entrée en jouissance.

Il sera annexé au présent contrat.

Le preneur s'engage à prendre les terres en état et à réaliser les travaux de nettoyage et débroussaillage à ses frais. Ces travaux ne seront pas comptabilisés dans le calcul de l'indemnité de valorisation prévue en fin de bail.

Si l'état des lieux contradictoire ne pouvait être réalisé dans les délais sus cités, 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 en janvier 2023.

Article 5 : Période d'effet

Le bail est consenti pour 18 (dix-huit) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2023 pour se clore le 31 décembre 2040 (L 411.5 du CRPM).

Article 6 : Renouvellement du bail, droit de reprise

A l'expiration du bail, le bailleur pourra refuser ou limiter le renouvellement si les conditions prévues par l'article L. 411-64 sont remplies. Ainsi, le bailleur, s'il remplit les conditions requises, et adresse préalablement un congé dans les formes et délais prescrits (c'est-à-dire par exploit d'huissier et au moins 18 mois à l'avance), pourra exercer le droit de reprise accordé par le code rural, notamment par ses articles L. 411-57, L. 411-58, L. 411-62, L. 411-64 et L. 411-67.

Cette reprise pourra être totale ou partielle ; dans ce dernier cas, l'article L. 411-62 devra être respecté.

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).

A défaut de congé donné en conformité avec le CRPM, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de 9 années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Ainsi lors du renouvellement, le bailleur aura la faculté d'inclure alors une clause de reprise à la fin de la sixième année, dans les conditions prévues par l'article L. 411-6 du code rural (c'est-à-dire 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) et le preneur ne pourra refuser l'introduction de cette clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance.

Article 7 : Résiliation

A la demande du preneur.

Le preneur pourra demander la résiliation du présent bail s'il se trouve dans l'une des situations prévues à l'article L. 411-33 du code rural, qui produira effet dans les conditions indiquées par l'article L. 411-34 de ce code.

Le preneur pourra également demander la résiliation du bail s'il peut invoquer l'un ou l'autre des articles L. 411-65, L. 411-30, L. 411-32, L. 411-33 du code rural ou L. 213-10, alinéa 3, du code de l'urbanisme.

A la demande du bailleur.

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail soit en cas de cession du bail ou sous-location prohibée, soit s'il peut invoquer l'article L. 411-53 ou l'article L. 411-32 du code rural.

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 8. Transmission du bail

Toute cession ou sous location du présent bail est interdite toutefois les opérations suivantes sont possibles :

Cession du bail, elle est possible exclusivement sur les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM c'est-à-dire au profit du conjoint ou d'un descendant du preneur. 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 5 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.

Mise à disposition d'une société dont le preneur est associé exploitant, 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 (L323-14 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 à une société, le Preneur ne peut le faire qu'avec l'accord préalable du Bailleur (L 411-38 du CRPM).

Echange de jouissance, sous réserve de notification au bailleur et de non-opposition de leur part, et sous réserve d'une formalisation par écrit de l'échange de jouissance entre les fermiers rédigé en conformité avec le code rural.

Article 9 : Charges et conditions générales

Ce bail est soumis au statut du fermage dans ses dispositions actuelles et futures que les bailleur et preneur s'obligent à respecter, solidairement entre eux.

9.1. 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'enranger 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.

9.2. Destination des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole, plus particulièrement axée sur les productions ci-après précisées :

Vignes, prairie, oliviers.

Gel des terres

Dans l'hypothèse où le preneur souscrirait à un programme de gel de terres, d'extensification, de verdissement ou de boisement, il devra respecter les dispositions légales en vigueur et, si besoin, obtenir l'accord du bailleur ainsi que l'en aviser, notamment lors de leur départ. En aucun cas, ces actions n'affecteront les obligations contractuelles du preneur et n'entraînera de modification du fermage.

Affichage.

Le preneur s'interdit la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée à l'exception de panneaux concernant leurs propres activités (affichage réglementé)

9.3. Maintien du fonds

Le preneur effectuera les épandages, fumures et amendements 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. Il déterminera avec soin la dose à épandre afin d'éviter tous risques de sur-fertilisation.

9.4. Retournement et 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 oeuvre 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.

Le Preneur 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).

9.5. Travaux, aménagements, mise en conformité, amélioration du fonds

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.

Le Preneur notifiera au bailleur, conformément à l'article L. 411-73, I, 2o du code rural, la proposition de réaliser les travaux de mise en conformité des biens loués, et spécialement des installations et des bâtiments d'exploitation avec les prescriptions imposées par l'autorité administrative.

Le preneur pourra exécuter les travaux prescrits si, dans les deux mois de la notification, le bailleur n'a pas exprimé l'intention de les prendre en charge.

Le preneur qui aura, régulièrement et à ses frais, réalisé les travaux de mise aux normes des biens loués, aura droit en fin de bail à une indemnité d'amélioration, calculée conformément

aux dispositions de l'article L. 411-71, 1o du code rural, sauf accord écrit et préalable des parties (Code rural, art. L. 411-71).

Si le bailleur décide de prendre en charge les travaux, le délai d'exécution devra être fixé d'un commun accord avec le preneur. Le preneur sera fondé à les réaliser si le bailleur ne respecte pas leur engagement.

Si des travaux d'améliorations ont été pris en charge par le bailleur dans le respect de l'article L411.2 du code rural, le bailleur pourra demander une majoration du fermage, déterminée par les articles R411-8 et R 411-9 du code rural.

9.6. Assurances

En application de l'article L415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie et les risques naturels pendant toute la durée du bail, pour une valeur 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, son stock, sa responsabilité civile, ses cheptels voire 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.

9.7. Taxes et impôts

Le preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du code rural.

Ainsi le Preneur/ devra rembourser au Bailleur :

- la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM).
- la moitié des taxes d'associations foncières dans les communes remembrées voire 100 % de ces taxes en cas de second remembrement effectué.

De même, dans le cas où le preneur aura/ participé à des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

9.8. Prestations sociales agricoles

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

9.9. Chasse

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

9.10. Droit de passage

Le Bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter ou de faire visiter le fond 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.

9.11. Réserves ou servitudes

Le bailleur déclare que les biens loués ci-dessous sont impactés par les contraintes environnementales ou d'urbanisme renseignées ci-dessous (périmètres de protection de captage, Natura 2000, zone à urbaniser, périmètres de protection des risques d'inondations protection des risques, ...) :

Ces différentes servitudes sont jointes en annexe du présent bail.

Sans déclaration de réserve et servitudes, le bailleur s'engage sur l'absence de réserves et servitudes sur les biens loués.

9.12. Autres

Le preneur s'engage à organiser, au profit de la commune de Saint-Drézéry, au minimum 2 fois par an, des journées portes ouvertes principalement destinées aux écoles et au service jeunesse du village.

L'organisation de ces journées portes ouvertes se fera conjointement entre le bailleur et le preneur.

Article 10 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à leur sortie restituer les lieux loués en l'état des lieux initial.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organiques qu'ils en ont trouvé à leur entrée en jouissance (L 415-2 du CRPM).

Article 11 : Indemnité de sortie

Le preneur qui aura, dans les conditions prévues par l'article L. 411-73 du code rural, effectuées des améliorations sur les biens loués, doit, de convention expresse pendant le cours du bail, maintenir les améliorations effectuées sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales.

Toutefois, les améliorations effectuées par le preneur, sur le fond loué, dans le respect des procédures légales, resteront leur propriété, quelle que soit la nature de ces travaux et agencements, il a donc la faculté de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fond loué dans les cas énumérés à l'article L. 411-75 du code rural.

Le Preneur qui, par son travail, ou son investissement a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fond loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quel 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).

Si le preneur a bénéficié de la prime à la plantation, elle sera à prendre en compte dans le montant de l'indemnité comme une recette perçue par le preneur.



Article 12 : Cas fortuit

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.

Au cas où la totalité ou la moitié au moins de la récolte serait enlevée par cas fortuit ordinaire ou extraordinaire, le preneur pourra demander une remise du fermage, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes, en application de l'article L. 411-19 du code rural.

Article 13 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour :

2,4 ha en qualité de locataire,

21 ha en qualité de propriétaire,

Article 14 - Frais

Tous les frais engendrés par ce bail sont à la charge du Preneur ou à charge de « la société preneuse, dont Mme Mialanes ès qualité, représentante de la SARL CARRAT, l'y oblige.

Fait à....., le.....

Le Bailleur

agissant en qualité de propriétaire
Mairie de SAINT-DREZERY

Le Preneur

CARRAT SARL