


DEPARTEMENT
DE VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT
D'APT

MAIRIE
DE
CADENET

84160 Cadenet

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2024
Reçu en préfecture le 26/06/2024
Publié le 
ID : 084-218400265-20240626-2024 DELIB 63-DE

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de CADENET

N° 63/2024

Mis en ligne le

28/6/2024

Session du 20 juin 2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE 20 JUIN
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 juin sous la présidence
de M. Jean Marc BRABANT

Date de la convocation : 11 juin 2024

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

Secrétaire de séance : Mme GRANGE Valérie

Absents :

Absents excusés: RIPERT, DEBIT, SEVE

Procurations :

M RIPERT	a donné procuration à	Mme LEROY
Mme DEBIT	a donné procuration à	Mme MICHAUX
Mme SEVE	a donné procuration à	Mme KHALIZOFF

CONCLUSION D'UN BAIL A FERME SUR DES PARCELLES MUNICIPALES – LIEU DIT LES ISCLES 0F1319 ET 0F1320

Vu les articles L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,
Vu l'arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de Vaucluse du 23 octobre 2023,
Considérant que les parcelles cadastrées n° 0F1319 et 0F1320 ne sont plus exploitées,
Considérant la demande présentée par Monsieur Alain DAO-CASTELLANE,

Monsieur JAUBERT, Adjoint à la Vie Economique, au Tourisme et à l'Environnement informe
l'assemblée d'une demande de Monsieur Alain DAO CASTELLANE, du 23/04/2024 affilié à la
Mutualité Sociale Agricole en tant que chef d'exploitation,

Il souhaite reprendre l'exploitation de ces terres afin dans un premier temps de les enrichir
puis d'y cultiver un champ d'hélicrysum.

Les parcelles communales concernées sont les parcelles 0F1319 et 0F1320 pour une
superficie de 9 660 m².

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 084-218400265-20240626-2024_DELIB_63-DE

Le bail à ferme est contracté selon les termes du document annexé à la présente pour une période de 9 années et prendra effet au 1^{er} juillet 2024, avec renouvellement par tacite reconduction tous les 9 ans conformément à la réglementation.

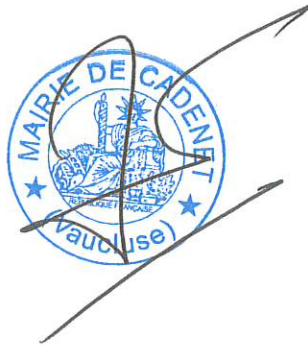
Le loyer annuel est proposé à 77,28 € sur la base de l'arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de Vaucluse du 23 octobre 2023, polyculture.

Le contrat de bail à ferme est joint à la présente délibération.

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

- Approuve la mise en fermage des terres communales cadastrées 0F1319 et 0F1320.
- Approuve les termes du bail annexé à la présente délibération.
- Autorise Monsieur le Maire à signer le bail de fermage annexé à la présente délibération et tous documents y afférents y compris les renouvellements.

Le Maire
Jean-Marc BRABANT



La Secrétaire de séance
Valérie GRANGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grange', is written below the name of the secretary.



CONTRAT DE BAIL A FERME

Entre les soussignés :

La Commune de Cadenet, sise 16 cours voltaire à Cadenet, représentée par Jean-Marc BRABANT en qualité de Maire dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2024,

Ci-après dénommé le Bailleur, d'une part,
ET

Monsieur Alain, Georges, Pierre DAO-CASTELLANE domicilié au 8 boulevard de la liberté à Cadenet, en sa qualité de chef d'exploitation agricole à titre principal,

Ci-après dénommé le preneur d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Le bailleur donne à bail à ferme au preneur, qui accepte, après l'avoir vue et visitée, la propriété ci-après désignée, sur la Commune de Cadenet, au lieu-dit « Les Iscles », figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Plan	Nature de classe	Contenance
OF	1319	Terres	0 ha 53 a 70 ca
OF	1320	Terres	0 ha 42 a 90 ca
TOTAL			0 ha 96 a 60 ca

D'une superficie cadastrale totale de 96 a 60 ca, telle que ladite propriété existe sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.

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 commenceront le 01/07/2024 pour finir à pareille époque de l'année 2033.

HOTEL DE VILLE. 16, Cours Voltaire 84160 CADENET. Tél : 04 90 68 13 26. Fax 04 90 68 09 49.

Email : accueil@mairiecadenet.fr . Site internet : www.mairie-cadenet.fr

Il se poursuivra par **tacite reconduction de 9 ans en 9 ans** sauf les cas de résiliation du fait du preneur ou les cas de reprise du bailleur, conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE 4 : SORTIE DE FERME

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 énumérés aux articles L 411-30 à 34 du Code rural et de la pêche maritime.

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. 41173 du Code rural. Le nouvel état des lieux qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

ARTICLE 5 : CESSION ET SOUS-LOCATION

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 preneuse, le présent bail ne pourra pas être cédé à l'un de ses anciens associés, ou attribué à l'occasion des opérations de partage.

5.6 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

5.7 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.

5.8 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 6 : 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.

6.1 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. Les amendements, épandages et traitements seront raisonnés ; le preneur y procédera dans les conditions prévues au paragraphe « Épandage, fertilisation, amendement », ci-après.

6.2 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.

6.3 Destination des lieux

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

6.4 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 pourraient être

exécutés qu'après que le bailleur, soit en aura été informé, soit les aura autorisés selon le cas, conformément aux dispositions du paragraphe « Travaux et améliorations par le preneur » ci-après.

6.5 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, de même que ses récoltes, contre les risques climatiques et la grêle, et plus généralement contre tous les risques considérés comme assurables pour la gestion du Fonds national de gestion des risques en agriculture ;
 - 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.

6.6 Culture des terres

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

6.7 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.

6.8 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.

ARTICLE 7 : 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 du **23/10/2023**, le fermage est fixé de la manière suivante.

Le fermage des terres est fixé à la somme annuelle de 80 € par ha (quatre-vingt euros) par hectare HT, soit 77,28 € (Soixante-dix-sept euros et vingt-huit centimes) HT compte tenu de la contenance établie à l'article 1.

Le montant du fermage sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice national des fermages défini par Monsieur le Préfet du Département de Vaucluse.

L'indice de référence s'élève à **116,46 (base 100 en 2009)**

Le preneur s'oblige à payer le fermage au bailleur auprès du Service de Gestion Comptable de Pertuis, au plus tard un mois après la réception du titre de recette ou de l'avis des sommes à payer et selon les modalités stipulées sur ce document.

ARTICLE 8 : DECLARATIONS ET DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Enregistrement

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

8.4 Fiscalité

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

8.5 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.

8.6 Frais

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

8.7 conditions générales

Our toutes les autres conditions non inscrites dans le présent bail, les parties déclarent s'en reporter aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et aux usages locaux.

ARTICLE 9 : 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 3 exemplaires dont un réservé à l'enregistrement à CADENET,

Le

Pour le Preneur,
Alain DAO-CASTELLANE

Pour le bailleur,
Jean-Marc BRABANT, Maire de Cadenet

