



DEPARTEMENT  
DE VAUCLUSE  
---  
ARRONDISSEMENT  
D'APT  
---  
MAIRIE  
DE  
**CADENET**  
84160 Cadenet  
---

## Délibération du Conseil Municipal de la Commune de CADENET

**N° 71/2025**

Téléphone 04 90 68 13 26  
Mail : [accueil@mairiecadenet.fr](mailto:accueil@mairiecadenet.fr)

**Session du 1<sup>er</sup> décembre 2025**

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 1<sup>ER</sup> DECEMBRE  
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 décembre sous la  
présidence de M. Jean-Marc BRABANT

Date de la convocation : 21 novembre 2025

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

Secrétaire de séance : Mme GRANGE Valérie

**Absents :**

**Absents excusés :** Mmes et M : BERGE, LEROY, BASTIE, MICHAUX, MARTIN

**Procurations :**

|             |                       |                      |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| Mme BERGE   | a donné procuration à | M. BRABANT           |
| Mme LEROY   | a donné procuration à | Mme BOISGARD-BOUCHER |
| Mme BASTIE  | a donné procuration à | M. JAUBERT           |
| Mme MICHAUX | a donné procuration à | M. VEVE              |
| M. MARTIN   | a donné procuration à | Mme RAOUX-JACQUEME   |

---

### CONCLUSION D'UN BAIL A FERME SUR DES PARCELLES MUNICIPALES – LIEU-DIT LES ROURES EST

**Vu** le Code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L. 411-1 et suivants,  
**Vu** l'arrêté préfectoral 84-2024-10-21-00007 constatant l'indice national des fermages et fixant  
les cours moyens des denrées pour la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025,  
**Vu** l'indice national des fermages pour 2024, fixé à 122,55 (base 100 en 2009),  
**Vu** la nécessité pour la Commune de Cadenet de régulariser une situation ancienne et la  
volonté de confier l'exploitation de ses parcelles agricoles afin d'assurer leur valorisation,  
**Vu** le projet de bail à ferme établi entre la Commune et M. Juan Carlos CARO MORALES,  
agriculteur, domicilié 1645 chemin de la Rose, 13100 Aix-en-Provence,

**Considérant** que les parcelles concernées appartiennent au domaine privé de la commune et sont à vocation agricole,

**Considérant** que le demandeur présente les garanties professionnelles et la capacité d'exploiter les terres conformément à leur destination,

**Considérant** qu'il y a lieu de fixer le montant du fermage et des loyers accessoires selon la réglementation en vigueur,

**Monsieur Juan Carlos CARO MORALES**, Agriculteur domicilié 1645 chemin de la Rose 13100 Aix-en-Provence

Ce bail porte sur les parcelles communales situées au lieu-dit les ROURES-EST, cadastrées comme suit :

Les parcelles communales concernées sont les suivantes :

| Localisation | Section | Plan | Nature de classe    | Contenance |           |           | Observations |
|--------------|---------|------|---------------------|------------|-----------|-----------|--------------|
|              |         |      |                     | Ha         | A         | Ca        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1374 | Polyculture-élevage |            | 21        | 65        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1379 | Polyculture-élevage |            | 17        | 60        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1380 | Polyculture-élevage |            | 18        | 75        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1381 | Location cabanon    |            |           |           |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1382 | Polyculture-élevage |            | 28        | 80        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1386 | Polyculture-élevage |            | 17        | 90        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1387 | Polyculture-élevage |            | 12        | 80        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1385 | Polyculture-élevage |            | 3         | 10        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1388 | Polyculture-élevage |            | 86        | 20        |              |
| Les Iscles   | 0F      | 1389 | Polyculture-élevage |            | 30        | 15        |              |
| <b>TOTAL</b> |         |      |                     | <b>2</b>   | <b>36</b> | <b>95</b> |              |

Superficie totale : 2ha 36 a 95 ca

Monsieur JAUBERT, adjoint délégué à la vie Economique, au Tourisme et à l'Environnement, informe l'assemblée que Monsieur Juan Carlos CARO MORALES souhaite reprendre l'exploitation de ces terres pour la polyculture.

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 01/01/2026, avec renouvellement par tacite reconduction tous les 9 ans conformément à la réglementation.

Le tarif pour la polyculture, conformément à l'arrêté du 21 octobre 2024, toujours en vigueur est fixé à :84,39 €/ha/an (HT).

Le loyer annuel est proposé à 199.96€, mais pourra être revu à la révision de l'indice des fermages déterminé par la préfecture pour 2026.

En complément du fermage des terres, le preneur souhaite louer le hangar agricole situé sur les parcelles susmentionnées.

Le loyer est fixé à : 50 € / mois, soit 600 € / an.  
Ce loyer est indépendant du fermage et non indexé.

Le montant total annuel dû par le preneur à la Commune de Cadenet est fixé à 799.96€

Le bail à ferme et le plan des parcelles sont joints à la présente délibération

**Après avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal, à la majorité (4 contres/2 abstentions)**

- Approuve la mise en fermage des terres communales cadastrées telles que ci-dessus et la mise en location du hangar agricole situé sur les parcelles susmentionnées.
- 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**



# SYNTHÈSE parcelles à louer - rapport 8

M. Juan Carlos CARO MORALES

Envoyé en préfecture le 02/12/2025

Reçu en préfecture le 02/12/2025

Publié le



ID : 084-218400265-20251202-2025\_DELIB\_71-DE



## Parcelles à rajouter au bail à ferme :

- F1385 : 310 m<sup>2</sup>
- F1388 : 8 620 m<sup>2</sup>
- F1389 : 3 015 m<sup>2</sup>

Pour un total de 11 945 m<sup>2</sup>



## Parcelles citées dans le bail à ferme :

- F1374 : 2 165 m<sup>2</sup>
- F1379 : 1 760 m<sup>2</sup>
- F1380 : 1 875 m<sup>2</sup>
- F1382 : 2 880 m<sup>2</sup>
- F1386 : 1 790 m<sup>2</sup>
- F1387 : 1 280 m<sup>2</sup>

Pour un total de 11 750 m<sup>2</sup>



## Parcelle du cabanon

- F1381 : 475 m<sup>2</sup>

*Cette parcelle est-elle louée en tant que parcelle cabanon ?*



$$11\,945 + 11\,750 + 475 = 24\,170 \text{ m}^2$$



## 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 01<sup>er</sup> décembre 2025**,

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

**ET**

Monsieur **Juan Carlos CARO MORALES** domicilié au 1645, Chemin de la Rose à AIX-EN-PROVENCE (13100), en sa qualité d'agriculteur,

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**, figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Localisation | Section | Plan | Nature de classe    | Contenance |           |           | Observations |
|--------------|---------|------|---------------------|------------|-----------|-----------|--------------|
|              |         |      |                     | Ha         | A         | Ca        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1374 | Polyculture-élevage |            | 21        | 65        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1379 | Polyculture-élevage |            | 17        | 60        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1380 | Polyculture-élevage |            | 18        | 75        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1381 | Location cabanon    |            |           |           |              |
| Les Iscles   | OF      | 1382 | Polyculture-élevage |            | 28        | 80        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1386 | Polyculture-élevage |            | 17        | 90        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1387 | Polyculture-élevage |            | 12        | 80        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1385 | Polyculture-élevage |            | 3         | 10        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1388 | Polyculture-élevage |            | 86        | 20        |              |
| Les Iscles   | OF      | 1389 | Polyculture-élevage |            | 30        | 15        |              |
| <b>TOTAL</b> |         |      |                     | <b>2</b>   | <b>36</b> | <b>95</b> |              |

D'une superficie cadastrale totale de **2 h 36 a 95 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 **01/01/2026** pour finir le 31/12/2034.

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 article 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 ET LOYER DU HANGAR**

### **7.1 Fermage des terres agricoles (polyculture)**

En application de l'article L. 411-11 du Code rural et de l'arrêté préfectoral du 21/10/2024 :

- Tarif polyculture-élevage retenu : 84,39 €/ha/an (HT)
- Surface totale : 2.3695 ha exploitables
- Fermage annuel :  $84,39 \times 2.3695 = 199.96$  € / an

Le fermage des terres est donc fixé à : **199.96 € / an (HT)**.

L'indice national des fermages retenu pour référence est 122,55 (base 100 en 2009). Le fermage est révisé annuellement conformément à la variation de cet indice.

## 7.2 Location du hangar agricole

En complément des terres, le Preneur loue également le hangar agricole situé sur les parcelles des Iscles.

Le loyer est fixé à :

- **50 € par mois, soit 600 € par an**

Ce loyer est indépendant du fermage et non indexé. Il n'est pas soumis à l'indice des fermages, conformément à la réglementation des bâtiments non soumis à exploitation directe du sol.

## 7.3 Total dû annuellement

- Fermage terres : **199.96 €**
- Loyer hangar : **600 €**

**TOTAL : 799.96 € par an**

Le règlement est effectué auprès du Service de Gestion Comptable (SGC) de Pertuis, dans le mois suivant l'avis des sommes à payer.

## 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**

Les parties conviennent 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 œuvre 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 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 (hangar, 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,  
Juan Carlos CARO MORALES**

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