

RAPPELLE que le conseil a délibéré pour l'acquisition de la parcelle B595 située à Bile Beille à Eus par délibération n°51-21 du 13 mars 2021.

RAPPELLE que le conseil communautaire s'est prononcé pour l'acquisition de la parcelle agricole B586 à Eus, par délibération n°11-23 du 26 janvier 2023. L'acte authentique a été signé chez Maître Janer le 4 septembre 2023.

RAPPELLE que la Communauté de communes s'est prononcée pour le lancement d'un appel à candidature portant sur la mise en location de ces parcelles à des porteurs de projet agricole, en installation ou en confortation, par délibération n°232-23 du 28 septembre 2023.

INDIQUE que le comité de sélection désigné par délibération n°232-23 du 28 septembre 2023 a rendu un avis favorable à la candidature de Jérémy André, paysan-boulangier dont le siège d'exploitation est localisé à Fuilla.

INDIQUE que le classement effectué par le comité de sélection a été le suivant :

- 1^{er} : Jérémy André,
- 2^e : Juliette Hernandez,
- 3^e : Galdric Sola,
- 4^e : Alban Lemazurier.

En cas de retrait de la candidature de M. André, la deuxième candidate classée serait retenue.

PRECISE que la candidature de Jérémy André répond aux enjeux du Projet Alimentaire Territorial au vu de :

- ses cultures peu consommatrices en eau, adaptées au changement climatique, et conduites en agriculture biologique,
- la transformation de sa production et de sa commercialisation entièrement réalisée dans le territoire intercommunal.
- de son intérêt pour réaliser des actions d'éducation à l'alimentation et d'approvisionnement des cantines du territoire,

INDIQUE que la commission Agriculture a rendu un avis favorable à la désignation de Jérémy André et au classement proposé par le comité de sélection, par le biais d'une consultation électronique qui s'est déroulée du 9 novembre 10h05 au 11 novembre à 12h00.

PROPOSE d'autoriser Monsieur le Président à signer le bail rural d'une durée de 9 ans une fois que la délibération sera exécutoire et dès que souhaité par le candidat retenu.

DIT QUE pour le loyer sera fixé à 50€/ha/an (cultures générales, polyculture et élevage), sans exonération partielle du fait d'une confortation d'activité, pour un ensemble de 9 580m², conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/SNAF/2023 247-0001 du 04/09/2023 et conformément à ce qui avait été décidé par délibération n°232-23 du 28 septembre 2023.

La grille de notation du comité de sélection, ainsi que la note de synthèse des candidatures retenues sont annexées à la présente délibération.

Jean-François LABORDE ne prend pas part à l'examen ni au vote.

DEMANDE à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer.

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir délibéré valablement, à l'unanimité.

VALIDE la candidature de Jérémy André et le classement tels que proposé par le comité de sélection et la Commission Agriculture.

AUTORISE Monsieur le Président à signer un bail rural tel que présenté par le Président, une fois que la délibération sera exécutoire, dès que souhaité par le candidat retenu.

Le bail est joint à la présente délibération.

DONNE TOUT POUVOIR à Monsieur le Président pour signer toutes les pièces permettant de mener à bien cette opération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus par tous les membres présents qui ont signé la minute.

Le 11 Décembre 2023.

Pour extrait, certifié conforme,

Le Président,

Jean-Louis JALLAT.



Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le 22/12/2023

Berger
Levrault

ID : 066-200049211-20231222-AND2023267-DE

Politique foncière agricole : location de parcelles à un exploitant agricole : B568, B569, B586, B595 à Eus

Bail à ferme

BAIL A FERME

1 – ENTRE LES SOUSSIGNES

Le **BAILLEUR**, d'une part :

La Communauté de Communes Conflent-Canigó

sise au Château Pams – Route de Ria à PRADES (66 500).
représentée par son Président, **Monsieur Jean Louis JALLAT**,
régulièrement habilité aux présentes en vertu d'une délibération
du conseil communautaire n° 267-23 du 30/11/2023,

Le **PRENEUR**, d'autre part :

Monsieur Jérémy ANDRE,

née le 10/06/1985 à Nîmes, demeurant et domicilié 19ter avenue
de la Rotja 66820 Fuilla.

Contexte : la communauté de communes met en œuvre une politique foncière en matière agricole, visant à faciliter l'installation et la confortation d'exploitants agricoles sur son territoire, lutter contre la spéculation foncière et développer un projet alimentaire territorial. Dans ce contexte, elle a acquis un lot agricole et le met à disposition d'un exploitant en polyculture/céréales.

2 – IDENTIFICATION DU FONDS LOUE

Il a été convenu sous mutuelle et réciproque acceptation que le bailleur **donne à titre de bail à ferme** au preneur qui accepte pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives**, ayant commencé à courir **le premier février deux mille vingt-quatre**, la propriété rurale située en zone agricole (A du PLUi) sur la commune de EUS, selon détail ci-après.

d'une superficie totale de : 0 ha 95 ares et 80 centiares (9 580m²)

Les particularités de chaque parcelle seront précisées dans la fiche **d'état des lieux** que les parties s'engagent à établir contradictoirement dans le mois suivant la conclusion du bail. Passé ce délai de un mois, la partie la plus diligente pourra établir un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cet état des lieux a pour objet de préciser l'état d'exploitation et d'entretien du fonds loué et de permettre d'en déterminer ultérieurement les améliorations ou les dégradations.

Le bailleur ne garantit pas la contenance des parcelles dans une limite supérieure ou inférieure au $\frac{1}{10}^{\circ}$ de la contenance cadastrale.

Les références cadastrales sont les suivantes :

Commune	Section	Numéro	Superficie		
			Ha	a	Ca
EUS	B	568	00	20	40
EUS	B	569	00	32	20
EUS	B	586	00	11	20
EUS	B	595	00	32	00
TOTAL			00	95	80

11 ares et 20 centiares sont en nature de terres.

84 ares et 60 centiares sont en nature de prés.

Le preneur s'engage à cultiver raisonnablement le fonds loué, en agriculture soigneuse suivant les usages locaux et les bonnes pratiques culturales, conformément à l'article 1766 du Code Civil. Il conservera l'usage céréalier auquel le fonds loué est destiné.

3 – PRIX DU BAIL

Le fermage est fixé comme suit :

La valeur locative annuelle du fonds loué est exprimée en monnaie conformément à la loi relative au prix des fermages, base de référence au 01/01/2024 (Indice connu 116,46 du 01/10/2023).

Valeur locative annuelle du fonds loué :

47€90 (quarante-sept euros et quatre-vingt dix centimes),
(sur la base de 50 € /ha /an)

Cette valeur est conforme à l'arrêté préfectoral n°DDTM SEA 2021 232-0001 du 20/08/2021, correspondant aux recommandations de la « feuille jaune » de la FDSEA 66 pour un terrain en 2^e catégorie.

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe de 25 € (article 739 du CGI).

4 – CLAUSES CHARGES ET CONDITIONS

Les parties conviennent sous mutuelle et réciproque acceptation ce qui suit : les droits d'enregistrement des présentes sont à la charge du preneur.

4-1 – MODALITES DE PAIEMENT :

Pour chaque année, le paiement du fermage se fera en un versement le 31 décembre, en la demeure du bailleur par chèque bancaire, en prenant en compte l'indice des fermages en vigueur avant chaque échéance.

Cet indice est fixé par l'autorité compétente conformément aux dispositions de l'article L411-11 du Code rural modifié par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010.

Le premier versement se fera le trente et un décembre deux mille vingt quatre (31/12/2024) pour la période de location allant du 01/01/2024 au 31/12/2024.

4.2 – INDEXATION :

Sera pris en compte l'indice national des fermages en vigueur avant chaque échéance. Valeur d'indice connu 116,46 (01/10/2023).

Le premier paiement se fera le 31/12/2024 pour la période allant du 01/02/2024 au 31/12/2024, sur la base de 43.91€.

4.3 – IMPOTS LOCAUX ET TAXES

Les parties conviennent que la part d'impôts légalement à la charge du preneur correspond au montant exonéré en vertu de l'article 1394 B bis du CGI (*exonération de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties agricoles, perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale*), de sorte que le paiement de la taxe foncière sur le non bâti reste à la charge exclusive du propriétaire bénéficiaire de l'exonération.

Les redevances syndicales afférentes au fonds loué, communément appelées « taxes d'arrosage » seront supportées par le preneur. Le bailleur donne son accord pour que l'Association Syndicale Autorisée – ASA – appelle directement ces taxes au nom du preneur et qu'en conséquence, et ce pendant la durée de la location, le rôle soit établi directement au nom du preneur, lequel en supportera toutes les conséquences.

En cas de refus de l'ASA, le preneur s'engage à rembourser au bailleur sous quinzaine le montant figurant sur l'avis de paiement.

Par ailleurs, le preneur s'engage à entretenir le canal d'irrigation, les rigoles, et les éventuelles vannes.

4.4 – AUTORISATIONS :

Toute disposition particulière liée à un investissement concernant le fonds loué, fera l'objet d'un avenant au présent bail et d'une autorisation préalable et expresse du bailleur. Le bailleur autorise d'ores et déjà les investissements suivants : arrachage et remise en état du parcellaire, des haies brise vents, clôtures, retenue d'eau. Le preneur est autorisé à exploiter le fonds loué avant la date d'effet du bail.

4.5 – RENOUELEMENT ET RESILIATION

À défaut de congé pour reprise par le bailleur ou de congé de fin de bail par le preneur adressé dix huit mois au moins avant le terme du bail, il s'opère un nouveau bail d'une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail initial.

Le congé par le bailleur doit être adressé par exploit d'huissier à peine de nullité. Le congé par le preneur peut être adressé par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le bénéficiaire de la reprise devra remplir toutes les conditions *a priori* et *a posteriori* exigées par la loi (exploitation personnelle, moyens suffisants, capacité professionnelle...).

Les principaux cas de résiliation par le preneur :

1. Décès du preneur : ses ayants droits peuvent demander la résiliation du bail dans les six mois.
2. Retraite du preneur : la résiliation peut intervenir à tout moment pendant la durée du bail au terme d'une période annuelle de location par congé adressé un an au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
3. Incapacité grave du preneur ou de l'un des membres de sa famille dans la mesure où il est indispensable au travail de son exploitation.

4. Destruction du fonds loué.
5. Ou en cas d'achat par le preneur d'une ferme constituant une unité économique qu'il doit exploiter lui-même.

Les principaux cas de résiliation par le bailleur :

1. Changement de vocation du sol (pour raison d'urbanisme) : la résiliation intervient un an après l'exploit d'huissier adressé par le bailleur à tout moment pendant la durée du bail.
2. Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds retenus en tant que tels par la juridiction compétente.
3. Age du preneur : le bailleur peut refuser la continuation du bail à l'expiration d'une des périodes triennales à l'échéance de laquelle le preneur aura atteint l'âge auquel il peut prétendre à la retraite.
4. Défauts de paiement retenus par la juridiction compétente :
 - a. soit en cas de non paiement de deux échéances de loyer trois mois après une mise en demeure postérieure à l'échéance,
 - b. soit en cas de non paiement après deux mises en demeure postérieures d'une même échéance, séparées par un délai de 3 mois.

Résiliation conventionnelle : le bailleur et le preneur peuvent résilier à tout moment le bail d'un commun accord.

Disposition Particulière :

Ce bail à ferme a pour vocation un portage du bailleur destiné à sécuriser l'installation ou la confortation et la pérennité d'une exploitation agricole. A terme, la finalité pourrait être l'acquisition de la propriété par la personne exploitante en place. Il est envisagé la possibilité de racheter les terrains à valeur de terre nue.

4.6 – DOMAINE DES PERSONNES PUBLIQUES :

Droit de renouvellement.

Les parties reconnaissent qu'en vertu de l'article L 415-11 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

Droit de préemption.

En cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Droit de résiliation ou de reprise.

Le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

4.7 – DECLARATIONS DIVERSES :

Le bailleur déclare que le fonds loué, pour tout ou partie, n'a fait l'objet d'aucun commandement de saisie immobilière, d'hypothèque judiciaire ou de procédure collective telle que règlement amiable avec suspension des poursuites, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.

Le bailleur déclare avoir pris connaissance de la superficie et de la nature des biens ruraux exploités ce jour par le preneur.

Le présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions telles qu'elles sont définies dans le **contrat type départemental de bail à ferme** sous réserve des usages locaux, des clauses particulières ci-dessus mentionnées.

En cas de difficulté d'exécution des présentes, le tribunal compétent ne pourra être saisi par l'une ou l'autre des parties que passé le délai de 1 mois après médiation auprès du service compétent de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles des Pyrénées-Orientales.



Ce bail comprend 6 pages

fait à Prades

le 19/12/2023

en 4 exemplaires originaux

Signatures

Pour la Communauté de
communes Conflent-Canigó



le Président, M. Jean LOUIS JALLAT

Le preneur à bail,

M. Jérémy ANDRE.