

N°41/2022

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 12 AOUT 2022**

OBJET : Délibération Baux à ferme avec le GAEC de Bidoye et M. GRAS Éric

Le douze août deux mille vingt-deux à dix-huit heures, le conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie d'Aubessagne, sous la présidence de M. ACHIN Richard, MAIRE

Nb de membres en exercice : 16

Secrétaire de séance : Nathalie OLLIVIER

Convocation en date du : 28 juillet 2022

PRESENTS : ACHIN Richard, BARBAN Daniel, BLANC Serge, BOYER-JOLY Gilbert, CATELAN Thierry, GALLAND Daniel, GIRAUD Sylvie, GRAS Julien, GRIVEL Norbert, HELSEN Véronique, OLLIVIER Nathalie, MAGNAN Richard, ROCHAS Alain

EXCUSES : AUBERT Sylvain (pouvoirs donnés à Richard ACHIN), CATELAN Richard, PRAT Denis (pouvoirs donnés à Richard MAGNAN)

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal que pour poursuivre les régularisations des occupations des terrains communaux par les exploitants agricoles de la commune, il est nécessaire de signer encore deux baux.

Il donne lecture de deux baux à ferme proposés au Gaec de Bidoye et à Mr GRAS Eric.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré, à l'unanimité :

(Serge BLANC arrivé en retard n'a pas pris part au vote de cette délibération)

- **ACCEPTE** les deux baux annexés à cette délibération
- **AUTORISE** Monsieur Le maire à signer les deux baux à ferme

Ainsi fait et délibéré, à Aubessagne, les jours mois et ans susdits.

LE MAIRE,
Richard ACHIN

COMMUNE d'AUBESSAGNE

8 chemin derrière le Serre – Chauffayer - 05800 AUBESSAGNE - Tel : 04 92 55 22 43

Mail: mairie.aubessagne@orange.fr

BAIL A FERME

Entre les soussignés :

Le Bailleur :

Monsieur ACHIN Richard, agissant en qualité de Maire d'Aubessagne en vertu de la délibération du 29 mai 2020.

ET

Le Preneur :

GAEC de BIDOYE

Situé au Villardon, 05800 Aubessagne

Il est convenu ce qui suit :

Monsieur le Maire d'Aubessagne donne à titre de bail à ferme au GAEC de BIDOYE, Preneur, qui accepte, une propriété rurale sise sur la commune d'Aubessagne, au lieu-dit St Eusèbe en Champsaur. Cette propriété est cadastrée comme suit :

Parcelles de catégorie 4

Parcelles	Superficie
141B484	80 a 10 ca
141B493	1 ha 64 a 40 ca
141B494	2 ha 45 a 30 ca
141B522	1 ha 10 a 50 ca
141B524	1 ha 46 a 90 ca
141C400	35 a 20 ca
141C407	4ha 17a 10 ca
141C416	16ha 13a 20 ca
141C422	9a 50ca
141D251	6a 20ca
141D322	3a 10ca
141D326	77a 39ca
141D335	39a 00ca
141D337	2a 50ca
TOTAL	29 ha 50 a 39 ca

Parcelles de catégorie 3

Parcelles	Superficie
141A172	28 a 20 ca
141A174	18 a 40 ca
141A173	30 a 60 ca
141B426	24 a 85 ca
141B427	15 a 95 ca
141B449	44 a 72 ca
141B565	29 a 50 ca
141B251	52 a 25 ca
TOTAL	2 ha 44 a 47 ca

Article 1^{er} – DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de 9 année entière et consécutive à compter du 30 juin 2022, avec prise d’effet rétroactive au 1^{er} janvier 2022.

Article 2- RENOUELEMENT

A l’expiration de la durée du bail, le preneur bénéficie automatiquement d’un renouvellement pour neuf ans.

Les conditions du bail renouvelé sont – à défaut de conventions modificatives passées entre les parties – celles du bail précédent.

Le bailleur peut, en application des articles L 411-46, L411-53 et R 411-10, L411-35 et L 411-36 et L 411-38, L411-58, L411-62, L411-67, L411-64 CR, s’opposer au renouvellement du bail. Un congé, mentionnant expressément les motifs allégués par le bailleur doit être adressé par celui-ci au preneur, 18 mois avant l’expiration du bail par acte extra-judiciaire (Art L411-47). En cas de non renouvellement du bail à l’initiative du preneur la décision de ce dernier est notifiée au bailleur 18 mois à l’avance par Lettre Recommandée avec Accusé Réception ou acte extra-judiciaire (Art L411-55, R411-12)

Article 3- REPRISE

Le bailleur peut, à l’expiration du bail de 9 ans, reprendre le bien loué.

Article 4- CLAUSES ET CONDITIONS

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que le ou les preneurs s’obligent solidairement entre eux à exécuter et accomplir.

1°Etat des lieux

En application des dispositions de l’article L 411-4, un état des lieux sera dressé contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l’entrée en jouissance ou dans les trois mois suivants celle-ci. Passé ce délai de trois mois, la partie la plus diligente saisira le Tribunal Paritaire pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l’établissement de l’Etat des Lieux à frais communs.

2° Jouissance

Le preneur jouira de la propriété en bon père de famille, en agriculture soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu’il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

3° Empiètement et usurpations

Le preneur devra s’abstenir de toute dégradation, il s’opposera à toute usurpation ou empiètement qui pourrait être tenté ou commis sur le fonds loué, et devra en prévenir le bailleur dans les délais prévus à l’article 1768 du Code Civil sous peine de dommages et intérêts prévus à l’article L411-26 du Code Rural.

4° Désignation des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

Le preneur sera tenu de payer les impôts mobiliers et taxes généralement à la charge des locataires, les impôts fonciers restant à la charge du bailleur

5° Cession et sous-location

Toute cession de bail est interdite, sauf, si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité, selon les dispositions de l'article L411-35 1^{er} alinéa.

Toute sous location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous locations ne peut excéder une durée de 3 mois consécutive selon les dispositions de l'article L 41-35 2^{ème} alinéa.

Le preneur peut conformément à l'article L-37 CR mettre à la disposition d'une société à objet exclusivement agricole ou en participation après en avoir avisé le bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé Réception tout ou partie des biens dont il est locataire.

6° Résiliation

Par le propriétaire

La résiliation du bail en cas de motifs graves, défaut de paiement, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds pourra être demandée par le bailleur conformément aux dispositions des articles L411-31, L411-53 et R411-10.

La résiliation peut intervenir en cas de changement de destination des terres sur tout ou partie des parcelles concernées selon les dispositions de l'article L411-32.

La commune pourra récupérer son bien dans le cadre d'un motif d'intérêt général. Le bailleur informera le preneur 18 mois avant que la réalisation du bail ne soit effective.

La résiliation peut être demandée par le bailleur et par le ou les ayant droit du fermier en cas de décès de ce dernier selon les termes de l'article L411-34.

Celle-ci peut intervenir également dans les cas visés aux articles L411-36, L411-38 CR (sous location...).

Par le fermier

La résiliation peut être demandée par le preneur dans les cas suivants (article L411-33) :

- Incapacité aux travaux, grave et permanente du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme
- Décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable au travail de la ferme
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même

Dans tous les cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'article L411-34 dernier alinéa.

Article 5 : MONTANT DE PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage qui sera calculé sur la base de :

- **Un forfait de 150€ pour l'ensemble des parcelles de catégorie 4**
- **150€ par hectare pour les parcelles de catégorie 3.**

Le prix total s'élève donc à 516,70€ que le preneur s'engage à payer à réception du titre. Ce prix sera payable conformément aux dispositions de l'article 4 du décret 76.440 du 20 mai 1976.

Le coût de l'arrosage des parcelles du présent bail (aspersion ou irrigation gravitaire) sera à la charge intégrale du preneur.

Aucune redevance ou service ne pourra être stipulé en sus du prix ci-dessus fixé.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par monsieur le Préfet du Département des Hautes-Alpes. L'indice de référence est celui de l'année 2021 à savoir : 106.48

Le fermier supportera, en application de l'article L411-22 du Code Rural et l'article 1772 du Code Civil, les cas fortuits qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

Il assurera les risques assurables dans ce domaine ainsi qu'il est précisé à l'article 4 7°. Néanmoins, si le propriétaire obtient au titre des calamités agricoles un dégrèvement d'impôts fonciers, celui-ci devra être répercuté sur le prix de la location en application des dispositions de l'article L411-24 du Code Rural.

Il n'aura pas la faculté d'exiger une indemnité pour les portions de terrains dont la jouissance lui serait enlevée pour l'établissement d'un chemin de quelque nature qu'il soit ou par suite de bornage avec le propriétaire voisin, mais il pourra réclamer une diminution dans le fermage dû, proportionnellement à la perte subie.

Article 6 : EXECUTION

Pour l'exécution du présent bail, les parties déclarent se référer expressément au contrat type de bail à ferme, publié par la Préfecture des Hautes Alpes.

Article 7 : CONTESTATIONS

Les contestations pouvant surgir à l'occasion de l'exécution du présent contrat, seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de Gap, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 9 : REGULARISATIONS DIVERSES

- Contrôle des structures

Il s'engage s'il est concerné, à déposer et obtenir l'autorisation d'exploiter, prévue par l'article 188-2 du Code Rural, dans les délais fixés par le Préfet.

- TVA

Si le cédant et le cessionnaire sont assujettis à la TVA au titre de leurs activités agricoles, le cessionnaire s'engage à procéder ultérieurement aux régularisations auxquelles le cédant aurait dû procéder lui-même, s'il avait continué son exploitation.

- CMSA

Le preneur et le bailleur s'engagent à signaler à la CMSA les modifications apportées par le présent contrat à leur exploitation

- Divers

D'une façon générale, les parties procéderont à toutes autres régularisations induites par le présent contrat.

Article 9 : DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur demeure respective

Article 10 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait en triple exemplaires
A Aubessagne, le 27 juin 2022

Aubessagne, le 16 août 2022

Le Bailleur

Le Preneur

6

MM RA

BAIL A FERME

Entre les soussignés :

Le Bailleur :

Monsieur ACHIN Richard, agissant en qualité de Maire d'Aubessagne en vertu de la délibération du 29 mai 2020.

ET

Le Preneur :

Monsieur GRAS Eric, né le 15 novembre 1977 à Gap
Demeurant : 585 route des Blachus, 05800 Aubessagne

Il est convenu ce qui suit :

Monsieur le Maire d'Aubessagne donne à titre de bail à ferme à : Monsieur GRAS Eric, Preneur, qui accepte, une propriété rurale sise sur la commune d'Aubessagne, au lieu-dit Chauffayer.

Cette propriété est cadastrée comme suit : D211 pour une surface totale de : 1483 m²

Article 1^{er} – DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de 9 année entière et consécutive à compter du 1^{er} janvier 2022, jour fixé pour l'entrée en jouissance du preneur.

Article 2- RENOUELEMENT

A l'expiration de la durée du bail, le preneur bénéficie automatiquement d'un renouvellement pour neuf ans.

Les conditions du bail renouvelé sont – à défaut de conventions modificatives passées entre les parties – celles du bail précédent.

Le bailleur peut, en application des articles L 411-46, L411-53 et R 411-10, L411-35 et L 411-36 et L 411-38, L411-58, L411-62, L411-67, L411-64 CR, s'opposer au renouvellement du bail. Un congé, mentionnant expressément les motifs allégués par le bailleur doit être adressé par celui-ci au preneur, 18 mois avant l'expiration du bail par acte extra-judiciaire (Art L411-47). En cas de non renouvellement du bail à l'initiative du preneur la décision de ce dernier est notifiée au bailleur 18 mois à l'avance par Lettre Recommandée avec Accusé Réception ou acte extra-judiciaire (Art L411-55, R411-12)

Article 3- REPRISE

Le bailleur peut, à l'expiration du bail de 9 ans, reprendre le bien loué.

Article 4- CLAUSES ET CONDITIONS

Ce bail est soumis aux dispositions du statut du fermage, aux usages locaux demeurés valables et notamment aux clauses et conditions suivantes que le ou les preneurs s'obligent solidairement entre eux à exécuter et accomplir.

1° Etat des lieux

En application des dispositions de l'article L 411-4, un état des lieux sera dressé contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivants celle-ci. Passé ce délai de trois mois, la partie la plus diligente saisira le Tribunal Paritaire pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'Etat des Lieux à frais communs.

2° Jouissance

Le preneur jouira de la propriété en bon père de famille, en agriculture soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

3° Empiètement et usurpations

Le preneur devra s'abstenir de toute dégradation, il s'opposera à toute usurpation ou empiètement qui pourrait être tenté ou commis sur le fonds loué, et devra en prévenir le bailleur dans les délais prévus à l'article 1768 du Code Civil sous peine de dommages et intérêts prévus à l'article L411-26 du Code Rural.

4° Désignation des lieux

Le preneur ne pourra changer la destination du domaine loué qui est strictement à vocation agricole.

5° Réparations locatives et grosses réparations

Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, entretenir les bâtiments en bon état de réparations locatives et les rendre à l'expiration du bail, conformément à l'état des lieux dressé à l'entrée. Il cesse d'être tenu de faire les réparations locatives lorsqu'elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure (article L415-4 Code Rural).

Il devra signaler au propriétaire en temps utile, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et qui sont à la charge du bailleur pendant la durée du bail (article L415-3 Code Rural).

Il aura la faculté, après autorisation du bailleur ou du Tribunal de faire procéder à ses frais, aux grosses réparations devenues indispensables sous réserve de son droit à l'indemnité, réglé selon les termes des articles L411-69, R411-15, L411-73 et dans les conditions prévues aux articles L411-71 et R 411-14 à R411-19 et par les arrêtés préfectoraux pris en application.

6° Chemins et clôtures

Il entretiendra également les chemins, clôtures, canaux, conformément à l'usage.

7° Assurances et Impôts

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie à ses frais pendant toute la durée du bail, les objets mobiliers, le matériel et les bestiaux se trouvant dans la ferme, ainsi que les récoltes qui proviendront des terres louées. Il devra également assurer les risques locatifs. Il s'assurera enfin contre les risques des accidents du travail pouvant survenir aux salariés qu'il emploie et devra en justifier par la police d'assurance et l'acquit des primes.

Les assurances des bâtiments sont à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur sera tenu de payer les impôts mobiliers et taxes généralement à la charge des locataires et de justifier chaque année de leur acquit au bailleur par quittance en bonne forme, les impôts fonciers restant à la charge du bailleur.

Les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux étant supportées par le preneur, il devra payer au bailleur une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail, y compris la taxe régionale. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.

8° Cession et sous-location

Toute cession de bail est interdite, sauf, si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité, selon les dispositions de l'article L411-35 1^{er} alinéa.

Toute sous location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous locations de certains bâtiments pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous locations ne peut excéder une durée de 3 mois consécutive selon les dispositions de l'article L 41-35 2^{ème} alinéa.

Le preneur peut conformément à l'article L-37 CR mettre à la disposition d'une société à objet exclusivement agricole ou en participation après en avoir avisé le bailleur par Lettre Recommandée avec Accusé Réception tout ou partie des biens dont il est locataire.

9° Résiliation

Par le propriétaire

La résiliation du bail en cas de motifs graves, défaut de paiement, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds pourra être demandée par le bailleur conformément aux dispositions des articles L411-31, L411-53 et R411-10.

La résiliation peut intervenir en cas de changement de destination des terres sur tout ou partie des parcelles concernées selon les dispositions de l'article L411-32.

La commune pourra récupérer son bien dans le cadre d'un motif d'intérêt général, en particulier la création de l'extension du cimetière communal. Le bailleur informera le preneur 18 mois avant que la réalisation du bail ne soit effective.

La résiliation peut être demandée par le bailleur et par le ou les ayant droit du fermier en cas de décès de ce dernier selon les termes de l'article L411-34.

Celle-ci peut intervenir également dans les cas visés aux articles L411-36, L411-38 CR (sous location...).

Par le fermier

La résiliation peut être demandée par le preneur dans les cas suivants (article L411-33) :

- Incapacité aux travaux, grave et permanente du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme
- Décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensable au travail de la ferme
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même

Dans tous les cas, la résiliation ne peut avoir lieu que dans les conditions fixées à l'article L411-34 dernier alinéa.

Article 5 : MONTANT DE PAIEMENT DU FERMAGE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage qui sera calculé sur la base de 150€ par hectare, soit 22.50€. Prix que le preneur s'engage à payer à réception du titre. Ce prix sera payable conformément aux dispositions de l'article 4 du décret 76.440 du 20 mai 1976.

Aucune redevance ou service ne pourra être stipulé en sus du prix ci-dessus fixé.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par monsieur le Préfet du Département des Hautes-Alpes. L'indice de référence est celui de l'année 2021 à savoir : 106.48

Le fermier supportera, en application de l'article L411-22 du Code Rural et l'article 1772 du Code Civil, les cas fortuits qui détruiraient tout ou partie des récoltes.

Il assurera les risques assurables dans ce domaine ainsi qu'il est précisé à l'article 4 7°. Néanmoins, si le propriétaire obtient au titre des calamités agricoles un dégrèvement d'impôts fonciers, celui-ci devra être répercuté sur le prix de la location en application des dispositions de l'article L411-24 du Code Rural.

Il n'aura pas la faculté d'exiger une indemnité pour les portions de terrains dont la jouissance lui serait enlevée pour l'établissement d'un chemin de quelque nature qu'il soit ou par suite de bornage avec le propriétaire voisin, mais il pourra réclamer une diminution dans le fermage dû, proportionnellement à la perte subie.

Article 6 : EXECUTION

Pour l'exécution du présent bail, les parties déclarent se référer expressément au contrat type de bail à ferme, publié par la Préfecture des Hautes Alpes.

Article 7 : CONTESTATIONS

Les contestations pouvant surgir à l'occasion de l'exécution du présent contrat, seront soumises au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de Gap, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 9 : REGULARISATIONS DIVERSES

- Contrôle des structures

Il s'engage s'il est concerné, à déposer et obtenir l'autorisation d'exploiter, prévue par l'article 188-2 du Code Rural, dans les délais fixés par le Préfet.

- TVA

Si le cédant et le cessionnaire sont assujettis à la TVA au titre de leurs activités agricoles, le cessionnaire s'engage à procéder ultérieurement aux régularisations auxquelles le cédant aurait dû procéder lui-même, s'il avait continué son exploitation.

- CMSA

Le preneur et le bailleur s'engagent à signaler à la CMSA les modifications apportées par le présent contrat à leur exploitation

- Divers

D'une façon générale, les parties procèderont à toutes autres régularisations induites par le présent contrat.

Article 9 : DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur demeure respective

Article 10 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Le montant des droits d'enregistrement et autres frais de ce bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Aubessagne, 17 août 2022

Le Bailleur



Fait en triple exemplaires

A Aubessagne, le 05/08/2022

Le Preneur

Envoyé en préfecture le 25/08/2022

Reçu en préfecture le 25/08/2022

Affiché le

ID : 005-200077113-20220812-DELIB412022-DE