

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION SAFER D'IMMEUBLES RURAUX

Article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Entre les parties ci-après nommées, il a été conclu le présent acte contenant mise à disposition d'immeubles ruraux.

PARTIES AU PRESENT ACTE

Entre les soussignés :

- **COMMUNE LE PRADET** représentée par **M. le Maire Hervé STASSINOS**, HOTEL DE VILLE, 83220 LE PRADET, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n° 24-DCM-DGS-... du 16 décembre 2024,

dénommée ci-après « Le Propriétaire »

Et

La **Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural** Provence Alpes Côte d'Azur, société anonyme au capital de 2 380 302 €, dont le siège social est situé Route de la Durance, 04100 MANOSQUE, immatriculée au RCS MANOSQUE sous le numéro 707 350 112 B, représentée par **M. Christophe CAMPANELLI**, **Directeur départemental**, dûment habilité aux effets des présentes, dénommée ci-après « la SAFER ».

Article 1 DESIGNATION DES BIENS

Les biens qui font l'objet de la présente convention sont désignés de la façon suivante :

Commune : Le Pradet

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Surface	Nature réelle	A.Bio
LES GRAVETTES	AE	0193			2 ha 75 a 25 ca	Terre partiellement boisée	Non

Total de la surface mise à disposition : 2 ha 75 a 25 ca

Article 2 CONVENTIONS

Par les présentes, le propriétaire, en application de l'article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, met à la disposition de la SAFER qui l'accepte et dans les conditions dérogatoires aux dispositions de l'article L 411-1 du même code, les biens désignés sous le titre I.

La présente convention a lieu sous les charges, clauses et conditions suivantes, que la SAFER s'oblige à exécuter.

Rappel du Projet - Exposé :

L'agriculture et l'alimentation sont au cœur des préoccupations des collectivités. Depuis 2020, la Métropole MTPM s'est engagée dans la mise en œuvre d'un Projet Alimentaire du Territoire (PAT) dans le but de se rapprocher de la souveraineté alimentaire de la collectivité. Ce PAT a été labellisé en 2021 par le Ministère de l'Agriculture de niveau 1 «PAT Émergeant » et en janvier 2024, de niveau 2 : «PAT en action ». Pour atteindre ses objectifs, la reconquête des friches à des fins d'installations en maraîchage, le développement des circuits courts de commercialisation et l'approvisionnement de la restauration collective en produits locaux est primordial.

La nouvelle loi EGALIM qui impose 50% de produits durables dans la restauration collective et les préoccupations d'autonomie alimentaire renforcent le besoin d'une agriculture alimentaire de proximité, pérenne et soucieuse de l'environnement et des territoires.

Face à ce constat et à la pression foncière importante à laquelle l'agriculture est soumise, la commune du PRADET dispose d'une parcelle de terre qu'elle souhaite mettre à disposition d'un exploitant agricole dans le but de rendre possible une activité agricole sur ce secteur répondant à une demande croissante de produits locaux.

La commune est propriétaire de la parcelle AE 0193 (2 ha 75 a 25 ca) depuis 1990 et souhaite pouvoir y installer un exploitant agricole en production alimentaire ou permettre l'agrandissement d'un exploitant du territoire afin de développer la filière alimentaire de proximité.

La ville du PRADET, avec les concours notamment de la SAFER, de la Chambre d'Agriculture et MTPM, a lancé un appel à projets devant respecter un cahier des charges de production qualitative.

La commune souhaite mettre à disposition ces terrains pour y développer une activité maraîchère conduite en Agriculture Biologique dans un souci de diversifier la production de son territoire et de favoriser l'approvisionnement des consommateurs, notamment des restaurants scolaires, en produits locaux.

Dans le cadre d'une Convention de Mise à Disposition SAFER, la parcelle de la Commune sera mise à disposition à un exploitant, avec un bail SAFER d'une durée de six ans. A la fin du bail ou pendant sa durée, si l'exploitant répond aux attentes de production et de commercialisation envisagées pour cette propriété par la Commune du PRADET, la SAFER et la Chambre d'Agriculture du Var, il pourrait être envisagé la mise en place d'un bail rural classique, ou à long terme.

Durée de la Convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de **6 années**, qui commencera à courir le **01/01/2025** pour se terminer le **31/12/2030**.

Charges et conditions

a. État des lieux

La SAFER prendra les biens dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, tels que décrits dans l'état des lieux ci-dessous.

ETAT DES LIEUX INITIAL

Réalisé le .../01/2025 en présence de Mme NIRONI Marine (Commune du Pradet), M.FABRE Jérôme (Agriculteur-Preneur du Bail) et M. KIEFFER Julien (SAFER).

La parcelle est actuellement inexploitée en friche sur la partie Est depuis moins de 3 ans (friche herbacée) et plus densément enrichie à l'Ouest (arbustes et arbres). Cette parcelle était cultivée dans sa globalité dans les années 1950 en vignes puis abandonnée dans les années 1980/1990 avec enrichissement et a été remise en culture aux alentours des années 2000 sur la zone Est uniquement et durant une quinzaine d'année.

Une petite partie de la parcelle, environ 300 m² au Sud, en lisière de la zone boisée, fait l'objet d'une convention d'occupation précaire avec un apiculteur qui y dépose environ 10 ruches. La commune souhaite que cette convention se poursuive, dans ce cadre, un droit de passage qui se situe le long de la limite Sud de la parcelle devra lui être conservé. L'apiculteur présent accueille de manière exceptionnelle des élèves dans le cadre d'un partenariat pédagogique avec la commune qui souhaite également proposer ce partenariat au preneur de la parcelle.

Le terrain n'est pas clôturé. Il appartient au preneur de prendre à sa charge les coûts relatifs à la pose d'une clôture si cela lui semble nécessaire et après accord préalable auprès des services de l'urbanisme de la commune.

Qualité des sols : Le terrain est plat, les sols sont de bonne aptitude agronomique à médiocre. A l'Est, il est plutôt médiocre compacté et caillouteux, à l'Ouest il est plus profond et plus argileux.

Un rapport d'Etude de Potentialité Agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var le 01/12/2023 est annexée aux présentes.

Présence d'un forage avec pompe de forage récente et bassin de stockage (cuve métallique de 30 m³). Photos

Présence de 3 petits chalets sur place de 15, 20 et 30m² posés sur dalles béton. Ces bâtis ne sont pas en bon état. Photos

Un jeu de clés du cadenas du portail a été remis en main propre à M. FABRE Jérôme le .../01/2025.

A l'issue de la Convention, la SAFER réalisera contradictoirement un état des lieux de sortie.

b. Utilisation des biens selon bail conclu par la SAFER

La SAFER utilisera les biens objet de la présente convention, aux fins d'aménagement parcellaire ou de mise en valeur agricole, conformément au but fixé par l'article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Elle consentira, à cet effet, des baux qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix.

Elle devra s'assurer que les bâtiments feront l'objet des réparations locatives et des menus entretiens qui n'auront été occasionnés ni par la vétusté, ni par le vice de construction, ni par la force majeure. Pendant le cours de la convention toutes les autres réparations incomberont au propriétaire.

Le propriétaire subira également celle des bâtiments d'exploitation, locaux techniques et du système principal du forage.

Le propriétaire devra donner son agrément préalable aux travaux d'amélioration à réaliser par le preneur et prévus dans le bail qui sera consenti par la SAFER et il ne sera tenu d'indemniser ces travaux que dans les limites qui seront prévues par ce bail.

c. Interventions auprès du preneur

Le propriétaire s'interdit toute intervention directe de quelque nature que ce soit auprès du ou des preneurs qui auront contracté avec la SAFER en application du b) ci-dessus.

d. Impôts et assurances

Le propriétaire acquittera tous les impôts et taxes afférents aux biens objet des présentes, ainsi que les primes d'assurances lui incombant. Le preneur du bail découlant des présentes accomplira dès leur régularisation les formalités nécessaires à la mutation des parcelles mises à disposition sur son relevé personnel d'exploitation auprès de la Mutualité Sociale Agricole. La SAFER s'assurera de leur radiation en fin de mise à disposition.

e. Frais

Les frais de gestion de dossier sont de **500,00 HT plus TVA à 20% de 100,00 € soit 600,00 TTC**, à la charge de la Commune.

Résiliation de la convention

Hormis le cas de résiliation pour non-respect par les parties de leurs obligations, la résiliation anticipée du contrat pourra être prononcée par accord express des parties et sous réserve des droits du locataire désigné par la SAFER.

Par ailleurs, la SAFER pourra résilier **unilatéralement** ladite convention dans le cas où :

- i. serait constaté de la part du preneur un défaut de paiement du prix de location à son échéance, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non suivie d'effet dans le délai d'un mois, le loyer de l'année en cours restant dû au propriétaire.
- ii. la SAFER ne trouverait pas de candidat satisfaisant aux conditions d'exploitation ou dans le cas de désistement total ou partiel d'un (ou des) exploitant(s) retenu(s). La SAFER devra respecter un délai de préavis de trois mois.
- iii. les agissements du preneur seraient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (mauvais entretien, mauvaise exploitation). Le preneur devra dans ces conditions remettre les biens en état, conformément à « l'état des lieux initial » ou en supporter financièrement le coût.
- iv. le Propriétaire ferait connaître à la SAFER son souhait de vendre, avant l'échéance de la présente convention, les biens désignés au titre II, par courrier avec accusé de réception, sous réserve des droits du locataire désigné par la SAFER. (Voir Article II.5 ci-dessous).

Montant de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle estimée à : **800,00 € réactualisable chaque année en fonction de l'indice des fermages en vigueur au moment du paiement**, payable chaque année le **31 décembre**, à l'exception de la première année

en contrepartie d'une participation à la réalisation des travaux de remise en état des parcelles (travaux préparatoires du sol) qui seront réalisés par le preneur (cf. conditions particulières).

La SAFER contractualise avec l'agriculteur dit le preneur via un Bail SAFER pour la même durée.

Le loyer, encadré par arrêté préfectoral en vigueur, est fixé par la SAFER en concertation avec le propriétaire la Commune.

A ce titre, le preneur versera un loyer de l'ordre de 1 000 € HT /an dont 80% soit 800 €, qui sera reversé au propriétaire au titre de la redevance annuelle.

Le paiement de cette redevance annuelle se fera par virement sur le compte bancaire dont les coordonnées sont définies ci-dessous.

IBAN Nom du titulaire : SERVICE DE GESTION COMPTABLE DE TOULON

F	R	9	0	3	0	0	0	1	0	0	8	3	1	C	8	3	3	0	0	0	0	0	0	0	2	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

BIC : BDFEFRPPCCT

Conditions particulières

Voirie et accès : l'accès est aisé via le chemin des Gravettes qui contourne le stade. Il est matérialisé par un portail fermé par une chaîne et un cadenas.

Contraintes environnementales et urbanisme : Le terrain est classé en Zone Ap (Agricole protégée) du Plan local d'urbanisme et est classée en quasi-totalité en zone rouge du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) dont les règlements interdisent toute construction liée et nécessaire à l'activité agricole. L'installation de tunnels ou de construction sera interdite. Seuls les tunnels bas d'une hauteur < à 1,8 mètres (sans demande de déclaration préalable) seront possibles. Tout aménagement sera soumis à autorisation auprès des services de l'urbanisme de la commune. Aucun abri ne sera possible pour l'élevage de gros animaux, ceux-ci seront donc interdits sur le terrain. Seul l'élevage de petits animaux (volailles) complémentaire et secondaire pourra éventuellement être possible par l'installation d'un poulailler sur la partie Sud de la parcelle.

Environ 1,5 ha serait cultivable rapidement. La zone restante est soumise à autorisation de défrichement pour l'exploitation de la partie enfrichée. Les travaux de défrichement ainsi que la demande d'autorisation seront à la charge du preneur sous conditions d'acceptation par la commune. La commune a réalisé des travaux de défrichement simple (gyrobroyeur) sur la partie à l'Est. La préparation du sol, la mise en culture, l'achat de matériel seront à la charge du preneur.

Travaux de préparation des sols : En contrepartie d'une participation à la réalisation des travaux de remise en état des parcelles (préparation du sol) qui seront réalisés par le preneur, il est convenu et accepté par le propriétaire la Commune que le montant de la redevance de la première campagne ne sera pas dû.

Bâti : 3 petits chalets sont présents sur place de 15, 20 et 30 m² pour ranger des outils et du matériel. Ces bâtis ne sont pas en bon état et nécessiteront une remise en état aux frais du preneur. Aucune autre installation de type hangar ne sera permise, ni d'abri pour de l'élevage ou des animaux (sauf poulaillers pour petits animaux).

Forage : Un forage est présent sur la parcelle (16 mètres de profondeur, eau à 5 m), la pompe du forage a été changée récemment. Le preneur aura en charge l'entretien et le bon fonctionnement du forage et de la pompe. Le forage peut fournir une quantité de 3000 L/jour (cuve de 30 m³ existante, distribution à prévoir par le preneur en 32mm-4 bars minimum). Le terrain est raccordé également à l'eau de ville. L'abonnement et la consommation seront à la charge du preneur s'il l'utilise.

Electricité : Le terrain est raccordé à l'électricité. L'abonnement et la consommation seront à la charge du preneur s'il l'utilise.

Article 3 DECLARATIONS – FORMALITES

Déclarations Diverses

Le propriétaire déclare :

- Que le bien objet de la présente convention est libre de location ; **à l'exception d'une partie de la parcelle AE 0193, environ 300 m² au Sud, en lisière de la zone boisée, qui fait l'objet d'une convention d'occupation précaire à un apiculteur qui y dépose une dizaine de ruches. La Commune souhaite que cette convention se poursuive, dans ce cadre, un droit de passage qui se situe le long de la limite Sud de la parcelle devra lui être conservé. L'apiculteur présent accueille de manière exceptionnelle des élèves dans le cadre d'un partenariat pédagogique avec la commune.**

- Qu'il n'a fait l'objet d'aucune reprise susceptible d'être annulée en exécution de l'article L 411.66 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

- Qu'il ne provient pas d'une exploitation agricole ayant fait l'objet d'un partage réalisé en application de l'article 832-2 du Code Civil et qu'en conséquence, il n'est pas grevé de droit de priorité institué par ce texte.

- Qu'il a été porté à sa connaissance les dispositions de l'article L 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui précisent, notamment, qu'à l'expiration du bail conclu en vertu de la présente convention, si celui-ci a excédé une durée de six ans, le propriétaire ne pourra donner à bail, dans les conditions de l'article L 411-1 du même Code, les biens objet de la présente sans les avoir préalablement proposés dans les mêmes conditions au preneur du bail découlant de la convention.

Enregistrement

Les parties déclarent que la présente convention est exonérée des droits de timbre et d'enregistrement, en application de l'article 1028 quater du Code Général des Impôts.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le propriétaire en sa demeure,
- La SAFER à son Siège Social.

Fait en trois exemplaires, à, le

Le Propriétaire,
Commune du Pradet, représentée par
M. Hervé STASSINOS,
Maire

La SAFER, représentée par
M. Christophe CAMPANELLI,
Directeur départemental