République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 mars 2013

~~~~~~

GESTION DU SITE DU PONT DU DIABLE - EXPLOITATION DES VERGERS D'OLIVIERS ATTRIBUTION D'UN BAIL À FERME.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 mars 2013 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés : M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, M. Christian LASSALVY, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Eric CORBEAU, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Madame Monique GIBERT, Monsieur Christian DOUCE, M. David CABLAT, M. Jean-Claude MARC, Madame Danielle MORALES, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérome CASSEVILLE, M. Olivier LECOMTE suppléant de Mme Sylvie CONTRERAS, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Excusés : M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, Mme Catherine JOSIEN

Absents : Mme Marie-Claude BEDES, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Frédéric GREZES, M. Pascal DELIEUZE, M. Sébastien LAINE

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 38	Pour 38 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu que dans le cadre de la gestion du pôle d'accueil du pont du Diable, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a planté 3 ha de vergers d'oliviers (33 055m²),

Vu que la collectivité a réalisé un appel à candidature en mai 2011 pour trouver un oléiculteur afin de lui mettre à disposition les 3 ha d'olivettes,

Vu qu'à l'issue de cet appel à candidature, un oléiculteur avait été choisi pour assurer la gestion des olivettes,

Vu que l'oléiculteur n'a plus été en mesure d'assumer la charge de cet entretien et a souhaité par conséquent y mettre fin,

Vu qu'en date du 31/12/12, le contrat de prêt à usage dans le cadre de l'entretien et de la préparation de vergers d'oliviers sur le site du pont du Diable à Aniane a été résilié par décision du Président,

Vu qu'un appel à candidature a été relancé en date du 29/11/2012, et qu'à son issue, six candidatures ont été reçues et étudiées,

Vu que la proposition de M. Gilles GRARD est apparue comme le projet le plus intéressant vis-à-vis de la gestion pérenne des parcelles d'oliviers du site du pont du Diable,

Vu que le choix a été confirmé par le bureau du 18/02/2013,

Considérant qu'il est proposé de mettre en place avec l'oléiculteur un bail à ferme pour l'entretien et l'exploitation des parcelles,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

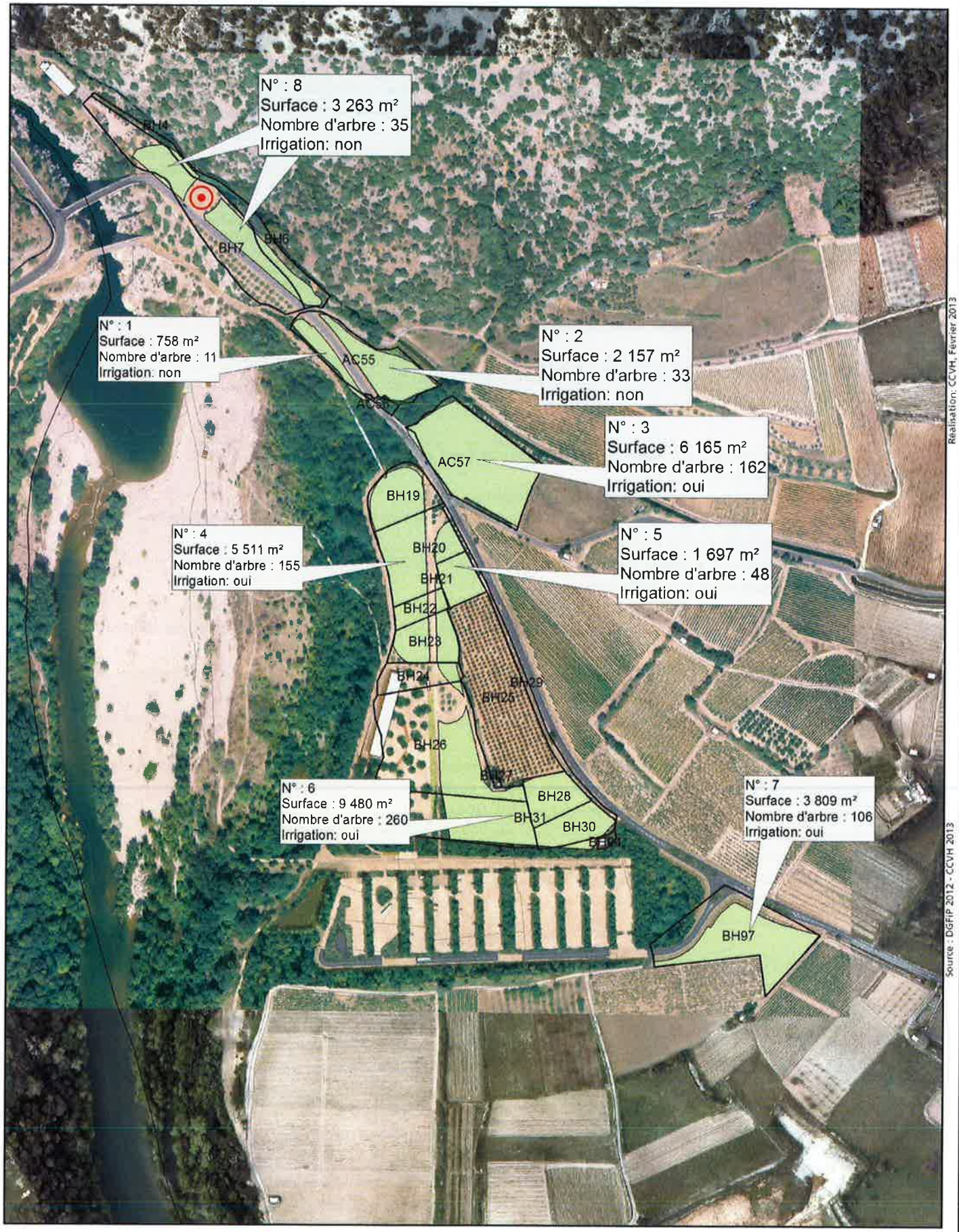
à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le projet de bail à ferme joint en annexe, conclu avec Monsieur Gilles GRARD, destiné à l'entretien et à la gestion desdites parcelles durant neuf années, à compter du 12/03/2013 jusqu'au 11/03/2022. Les trois premières années avant l'entrée en production n'appelleront pas de loyer. Celui-ci sera versé à compter de la 4ème année après l'entrée en production des oliviers, soit le 01/03/2017.
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents relatifs à ce projet.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 791 le 28/03/2013 Publication le 28/03/2013 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130325-lmc144082-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes Communauté de communes Vallée de l'Hérault 34150 GIGNAC Louis VILLARET

Commune d'Aniane

VERGERS D'OLIVIERS – site du pont du Diable



Cadastre

Parcelle

Bâti dur

Bâti léger

Parcelles d'olivettes

Hélistation

1:4•000

0 130 Mètres

N

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

BAIL A FERME

Vergers d'oliviers du Pont du Diable

Domaine privé de la CCVH

Entre les soussignés :
La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, sise 2, parc d'activités de Camalcé, BP15, 34 150 Gignac, représentée par son Président en exercice, Louis VILLARET, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération
désigné ci-après «le Bailleur»,

D'une part,

Et

Monsieur. GRARD Gilles, né le 11/05/1974 à , demeurant Lieu dit La Coste Rte de Ganges 34150 St-Guilhem-le-Désert, Désigné ci-après "le preneur".

D'autre part.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L5211-1 et L2122-21 1 ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L2222-5 ;
Vu le Code rural et de la pêche maritime, particulièrement son article L415-11 ;
Vu la délibération n° en date du ;

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE PRELABLE

Les parcelles désignées ci-après sont situées en site classé (loi 2/05/1930, ordonnance du 21/09/2000), en périmètre labellisé Grand Site de France « Saint-Guilhem-le-Désert – Gorges de l'Hérault » *(label attribué par le ministre de l'écologie en juin 2010),* aux abords du pôle d'accueil du pont du Diable et dans le site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault.

Ce pôle d'accueil a été aménagé dans le cadre de la gestion du Grand Site de France afin de répondre aux objectifs de sécurité des visiteurs et de qualité d'accueil, de gestion des flux de fréquentation et d'intégration paysagère.
Le site accueille environ 250 000 visiteurs par an qui utilisent ses équipements (parking, sentiers, navettes) et fréquente la maison du Grand Site, la plage, les abords du pont du Diable. Les olivettes, elles même ne sont pas fréquentées par le public.
Les olivettes font parties du site et ses abords. A ce titre, elles seront maintenues en état de propreté non clôturées, et l'été, débroussaillées. Enfin, au vu de la sensibilité du site, un effort particulier sera fait pour pratiquer une agriculture biologique.

Ceci exposé :

Article 1- Objet

Le bailleur consent au preneur qui l'accepte un bail soumis aux dispositions du statut du fermage, sur les biens ci-après désignés, sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables à ce dernier lorsque le bailleur est une personne publique, au regard notamment des articles L.411-27 et L. 415-11 du code rural et de la pêche maritime.

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par les présentes et sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires précitées, les dispositions du Code rural et de la pêche maritime et éventuellement les usages locaux s'appliqueront.

En cas de réforme du statut du fermage et des dispositions particulières et dérogatoires précitées, les parties seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Article 2- Désignation du bien loué

Le Bailleur donne à bail à ferme, au Preneur qui accepte, 22 parcelles en nature de vergers d'oliviers sise commune d'Aniane (Département de l'Hérault), Lieu dit Les Paledasses, le tout cadastré sous les indications suivantes :

Lot N°	Surface du lot (m²)	Parcelle N°	Surface totale parcelle (m²)	Surfaces louées (m²)
1	758,48	AC55	4 290	698,48
2	2 156,89	AC55	4 290	2 156,88
3	6 165,64	AC57	6 440	6 040,17
4	5 511,52	BH20	3 720	2 334,91
		BH19	2 300	1 748,74
		BH23	1 970	881,34
		BH22	820	546,41
5	1 697,00	BH21	1 170	1 156,04
		BH20	3 720	540,95
6	9 480,57	BH31	5 080	2 641,38
		BH26	7 840	2 431,62
		BH28	1 620	1 597,72
		BH30	1 630	1 559,63
		BH23	1 970	670,46
		BH24	1 430	216,74
		BH93	10 130	164,18
		BH22	820	157,63
		BH20	3 720	41,17
7	3 808,55	BH97	6 080	3 808,46
8	1 990,45	BH7	6 680	2 465,07
		BH6	1 330	607,02
		BH4	920	127,81
Total	31 569,10			32 592,81

Ces biens louées représentent une superficie de 3ha 25a 92ca 81,

Tel que le tout existe, sans aucune exception ni réserve mais sans garantie de contenance ; toute différence en plus ou en moins, excèderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du preneur.
L'emprunteur déclarant en outre en connaître parfaitement les limites et l'étendue pour les avoir vus et visités.
(Ci-joint en Annexe - la description du bien et le plan parcellaire)

Article 3 - État des lieux

Conformément à l'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime ;

En vue de déterminer, à la fin du bail, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par le fonds, les parties ont fait dresser de façon contradictoire et à frais commun le , un état des lieux loués.

Cet état des lieux constate avec précision l'état des terres, le degré d'entretien des terres et les rendements moyens réalisés au cours des cinq dernières années. Une copie est ci-annexée.

Lorsqu'il sera mis fin au bail par l'une ou l'autre des parties, et pour quelque cause que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi à la sortie du Preneur, afin de déterminer, le cas échéant, les plus values apportées aux biens loués, ou à l'inverse les dépréciations.

Lors de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Article 4 - Fermage

1° Montant et modalités de paiement

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du Code rural et de l'arrêté préfectoral n° 2009.XV.168 du 25 novembre 2009, le fermage annuel est fixé à la valeur en monnaie de 300kg d'olives (huile) calculée selon le cours moyens fixé chaque année par arrêté préfectoral

Ce fermage est payable annuellement, à terme échu, le 1er mars de chaque année auprès du comptable public sur titre de recette émis par le bailleur

Toutefois, et pour tenir compte de l'entrée en production des oliviers, le loyer ne sera pas dû pour les trois premières années du présent bail, le preneur restant tenu à l'entretien des biens donnés à bail. Il en sera de même pour les taxes et impôts présentés en article 8. Le loyer est donc exigible à compter de la quatrième année. Le 1er terme est en conséquence exigible le 1er mars 2017.

2° Révision

Le fermage n'est susceptible d'être révisé qu'à l'occasion du renouvellement du bail. Toutefois, si en application de l'article L. 411-12 du Code rural, le bailleur accepte ou est contraint de réaliser des investissements importants, le loyer pourra être augmenté d'une rente calculée conformément aux articles R. 411-8 et R. 411-9 du Code rural.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Quelle qu'en soit la cause, jamais le preneur ne pourra invoquer une perte de récolte en vue d'obtenir une réduction du fermage.

Article 5 - Durée du bail - Droit au renouvellement. Droit de reprise

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1/04/2013. Il viendra donc à expiration le 31/03/2022.

Sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables au statut du fermage lorsque le bailleur est une personne publique, notamment l'article L415-11 du code rural et de la pêche maritime, à l'arrivée de son terme le bail se renouvelle tacitement par périodes successives de neuf ans conformément aux dispositions de l'article L. 411-46 du Code rural.

Le bailleur peut toutefois s'opposer à la reconduction du contrat, conformément aux articles L. 411-53, L. 411-57 et L. 411-64 du Code rural.

Le Preneur pourra renoncer au renouvellement du bail moyennant préavis adressé au Bailleur dix-huit mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 6 - Conditions générales

D'une manière générale, le preneur est tenu de maintenir le bien loué en bon état d'entretien. Il exploitera les biens en bon père de famille et en fermier soucieux d'une gestion durable. Il déclare en outre vouloir exploiter les biens selon le mode de production de l'Agriculture Biologique.

En outre il s'engage à respecter toutes les obligations que la loi, le contrat ou les usages mettent à sa charge. En particulier, il exécutera les réparations locatives et de menu entretien dès qu'elles seront nécessaires.

Il avertira le Bailleur, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant les biens loués.

Le Preneur s'engage à payer le montant du fermage régulièrement, et aux dates fixées ci-avant, sous peine de résiliation du présent bail. Il acquittera également les cotisations sociales.

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre l'incendie, pour le matériel et les récoltes, ainsi que pour les divers risques locatifs, notamment pour sa responsabilité civile.

Le Bailleur garantira au Preneur la jouissance paisible et continue des biens loués, ainsi que tous les vices cachés qui compromettraient l'usage agricole auquel ils sont destinés.

Tout changement de l'état des lieux est soumis à l'accord préalable du bailleur étant en outre préciser que les parcelles sont situées en site classé. L'éventuel accord du bailleur ne serait dispensé le preneur des autorisations nécessaires au titre de la législation.

Le preneur déclare ne pas pratiquer la chasse et en conséquence renonce définitivement et irrévocablement à exercer le droit de chasser que lui confère le statut du fermage.

Quels que soient les engagements pris par le preneur, notamment en vue d'obtenir des aides et des subventions, les obligations du bail doivent être respectées. Le preneur doit, en particulier, continuer d'acquitter le montant du fermage convenu.

Le bailleur en sa qualité de personne publique expose que divers projets d'aménagement d'utilité publique (accès navette, chemin piéton...) sont actuellement à l'étude. Ces projets sont susceptibles de réduire la superficie des immeubles loués de quelques ares. Le preneur déclare consentir d'ores et déjà à toute modification de consistance des biens louées qui serait entrainé par les dits projets d'aménagement. Cette modification sera établie par voie d'avenant.

Article 7 - Conditions particulières et préoccupations environnementales

Les parcelles sont situées en site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault, FR9101388, dont l'un des objectifs de conservation est l'amélioration de la qualité de l'eau dans le cadre de la protection des espèces aquatiques, chiroptères et insectes d'intérêt communautaire. Dans ce contexte, en application de l'article L 411-27 du code rural et de la pêche maritime, le preneur devra assurer une conduite en agriculture biologique des parcelles.

Article 8 - Taxes et impôts, Déclarations fiscales

En tant qu'exploitant, le Preneur est redevable des impôts et taxes liés à son activité.

Les impôts fonciers demeurent à la charge du bailleur. Toutefois, il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés non bâties (incluant les frais de gestion de la fiscalité locale) sera supportée par le preneur à concurrence de 20 %.

Par ailleurs, le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par les chambres d'agriculture, en application de l'article 514-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le paiement de ces diverses taxes devra s'effectuer le 1er mars de chaque année, auprès du comptable public et sur titre de recette émis par le bailleur.

Article 9 - Transmission du bail

La cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite sauf les exceptions prévues à l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé au cours des cinq années antérieures au décès.

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Article 10 - Résiliation du bail

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties ou de la destruction totale du bien loué.

Sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables au statut du fermage lorsque le bailleur est une personne publique, il peut encore être mis fin au bail à la demande du bailleur dans les cas prévus par les articles L. 411-31, L. 411-32 du code rural et la pêche maritime.

Article 11- Déclaration relative au contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'à ce jour, il exploite 4600m² de légumes plein champ, 5000m² de vergers, 300m² de safran, 1ha d'oliviers productifs, 1ha d'oliviers en cours de remise en culture et que les biens présentement pris à bail ne le conduisent pas à dépasser deux fois l'unité de référence fixée dans le département de l'Hérault et ne sont pas distants de plus de vingt kilomètres de son siège d'exploitation par la voie d'accès la plus courte. Il possède la capacité professionnelle requise.

Le bailleur déclare que les biens présentement pris à bail par le preneur ne conduisent pas à la suppression d'une exploitation dont la superficie excède 0,50 fois l'unité de référence ou à ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil, ni à la priver d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement.

En conséquence, le présent bail n'est pas soumis au contrôle des structures.

Fait et rédigé sur pages et en double exemplaires originaux

A Gignac, le

LE BAILLEUR LE PRENEUR

ANNEXE - DÉSCRIPTION DU BIEN :

775 jeunes plants d'oliviers de 5 ans, destinés à la production d'huile d'olives et d'olives de bouche, ont été plantés par la Communauté de communes en mars 2009 sur 3 ha de terres agricoles. Il y a 7 parcelles dont la plus grande est la numéro 6 (cf. plan joint et tableau de surfaces p.2).
Six parcelles ont été plantées dans un objectif unique de production. Trois parcelles (n°5, 6 et 7) ont été plantées de rangées de Picholine du Gard (206 plants) et de Verdale de l'Hérault (208 plants) en alternance. Deux petites parcelles (n°1 et 2) ont été consacrées à l'Olivière (37 plants) associées à son pollinisateur la Cayon (7 plants). La parcelle n°3 a été consacrée à la Lucques (51 plants) en association avec la Verdale (51 plants), la Picholine (51 plants) et leurs pollinisateurs l'Amellau (6 plants).
Enfin, la 4ème parcelle a été plantée dans un objectif de production et, également, de découverte et de conservatoire. Cette dernière, localisée entre la maison du Grand Site et la passerelle des Anges, a été plantée de 11 variétés locales différentes. Elle contribuera à faire découvrir aux visiteurs du Grand Site de France la diversité des variétés d'oliviers existants dans notre région. Elle pourra à moyen terme faire l'objet d'une mise en valeur pédagogique. 3 plants de chaque variété ont été plantés au centre.
Globalement, les plants ont été plantés tous les 5 mètres. Les rangées sont espacées de 6 mètres pour permettre le passage des engins. Seules les olivières sont espacées de 7 m sur 7.
Les pollinisateurs ont été plantés côté vent dominant.

Détail récapitulatif des plantations :

Parcelle 1 : *10 olivières et 1 cayon* :	soit 11 arbres
Parcelle 2 : *27 olivières et 6 cayons* :	soit 33 arbres
Parcelle 3 : *6 amellau, 51 lucques, 51 verdales, 54 picholines* :	soit 162 arbres
Parcelle 4 : *17 rougettes de Pignan, 17 amellau, 18 cayons, 18 mouflas, 14 ménudels, 17 violettes de Montpellier, 17 clermontaises, 13 olivières, 13 verdales, 9 picholines, 2 lucques* ;	soit 155 arbres
Parcelle 5 : *28 picholines, 20 verdales* :	soit 48 arbres
Parcelle 6 : *121 picholines, 139 verdales*	soit 260 arbres
Parcelle 7 : *57 picholines, 49 verdales*	soit 106 arbres
	Total : 775 plants

Une irrigation de type gouttes à gouttes (de 19mm, 4 litres régulés) a été mise en place à partir des prises d'eau du canal de Gignac au nord des parcelles. Une pompe (JET 300M- 2.2Kw/12A en mono) et un filtre (série K Tamis + Hydrocyclonique Tar.2) ont été mis en place en sortie des prises d'eau du canal. La parcelle située au nord ouest n'est pour l'instant pas irrigable.

L'ancienne olivette située à proximité du pont du Diable est également proposée à la mise à disposition (2 parcelles n°8, 3 263m², une 30aine d'oliviers anciens et 15 jeunes plants de picholine et verdale).