

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 mars 2025**  
~~~~~

MISE À DISPOSITION DE LA PARCELLE BH67
DANS LE CADRE D'UNE CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 mars 2025 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 6 mars 2025.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Gregory BRO, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Bernard PINGAUD suppléant de Mme Béatrice FERNANDO, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA.

Excusés

M. José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 42	Votants : 44	Pour : 44 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU l'arrêté préfectoral N°94-I-217 du 20 janvier 1994 relatif aux conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage ;

VU l'arrêté préfectoral N°96-I-2112 du 12 août 1996 relatif à l'extension de certaines dispositions de la loi 72-12 du 3 janvier 1972 ;

VU l'arrêté préfectoral N°DDTM34-2024-10-15325 constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2024 fixant les prix maxima et minima des terres par nature de cultures et déterminant les cours moyens pour les baux conclus en quantité de denrées ;

VU la délibération n° 2510 du Conseil communautaire du 22 mars 2021 relative à l'actualisation du projet de territoire de la Vallée de l'Hérault pour la période 2021-2027 ;

VU la délibération n°3398 du Conseil communautaire du 29 janvier 2024 relative à la candidature à l'appel à projet du département « remise en culture du foncier public non cultivé » ;

VU ensemble, la délibération n°3667 du Conseil communautaire du 18 novembre 2024 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

CONSIDERANT l'objectif I de son projet de territoire 2016-2025 « Développer une agriculture durable, de qualité, à haute valeur paysagère et économiquement viable » et les enjeux associés visant au maintien des paysages agricoles, à l'accompagnement des transitions climatiques, environnementales, numériques et à la promotion et commercialisation des produits agricoles du territoire,

CONSIDERANT la volonté des élus membres de la commission « économie attractive et durable », et plus particulière celle des membres du groupe de travail « agriculture-viticulture », de favoriser l'installation d'agriculteurs sur les parcelles propriété de l'intercommunalité,

CONSIDERANT la prospection foncière réalisée sur les parcelles agricoles de la Communauté des Communes durant l'année 2023,

CONSIDERANT l'enjeux agronomique de la parcelle BH67,

CONSIDERANT la candidature spontanée présentée par Monsieur Geoffrey VILLARET, éleveur, installé sur la commune de Saint-Guilhem-de-Désert, pour utiliser la parcelle à des fins de pâturage de ses troupeaux,

CONSIDERANT que la Communauté de communes est favorable à cette demande,

CONSIDERANT que la mise à disposition s'exercera dans le cadre d'une convention pluriannuelle de pâturage,

CONSIDERANT les termes de la convention pluriannuelle type ci-annexée permettant la mise à disposition pour une durée de 6 ans reconductible par période d'un an par tacite reconduction, en contrepartie d'une redevance de 43,75 Euros,

**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 les termes de la convention pluriannuelle ci-annexée portant sur la mise en œuvre du pâturage sur la parcelle BH67 à établir à M. Geoffrey VILLARET,
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces afférentes au dossier, en ce compris la convention et ses éventuels avenants.

Transmission au Représentant de l'État N° 3771

Publication le 18/03/2025

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 18/03/2025

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250317-20661-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON

CONVENTION PLURIANNUELLE DE PATURAGE
(Arrêté Préfectoral N°84 I 217 du 20 janvier 1994 et Arrêté Préfectoral N° 96 I 2112 du 12 Août 1996)

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Communauté des Communes Vallée de l'Hérault, sise, 2 parc d'activité camalcé 34150 GIGNAC, agissant en qualité de propriétaire, légalement représentée par son président M. Jean-François SOTO spécifiquement habilité aux présentes par délibération n° du

ci-après dénommé(s) « le(s) propriétaire(s) » d'une part,

ET,

Monsieur VILLARET GEOFFREY né le 28/11/1994 à Montpellier, exploitant agricole, exerçant la profession d'éleveur, demeurant à 21 rue font du portal 34150 St Guilhem le Désert s'obligeant solidairement entre eux, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complémentées éventuellement par les stipulations du présent acte.

ci-après dénommé(s) « le(s) locataire(s) » d'autre part,

est arrêtée d'un commun accord la présente convention, conformément aux dispositions du Code Rural, notamment ses articles L. 113-2 et L. 481-1 ; à la loi N°72-12 du 03/01/1972 relative à la mise en valeur pastorale dans les régions d'économie montagnarde ; à l'arrêté interministériel du 12/03/1992, aux arrêtés préfectoraux N° 84 I 217 du 20 janvier 1994 et N° 96 I 2112 du 12 Août 1996 et à la loi N°2005-157 du 23/02/2005.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS

La Communauté des Communes Vallée de l'Hérault, met à disposition de M VILLARET GEOFFREY, les surfaces à vocation pastorale ci-après désignées, tel que l'extrait de la matrice cadastrale (en annexe) que lui a remis le bailleur le certifie, et ainsi répartie, d'une superficie cadastrale totale de 00 ha 33 a 00 ca :

Commune	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface	Nature
ANIANE	BH	67	Chemin des carottes	0,33	Prairie Naturel

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

L'éleveur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux, annexé à la présente convention, devra obligatoirement être établi avant la signature ou dans le mois qui suit la signature de la convention.

En cas de défaut d'une des parties, la partie la plus diligente établira un état des lieux qu'elle notifiera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'autre partie.

Le destinataire disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra un accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoire.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention est établie pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 20 mars 2025 jusqu'au 20 mars 2031. A l'issue de cette période, la convention se renouvellera par tacite reconduction d'année en année, et ainsi de suite à chaque renouvellement, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, un an avant son terme.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Paragraphe I – Jouissance

L'éleveur jouira des immeubles loués en bon père de famille sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations. Il s'opposera à tout empiètement ou usurpation et devra avertir le propriétaire de tout ce qui pourrait se produire dans le délai prévu par l'article 1768 du Code Civil.

Paragraphe II – Investissements

Le propriétaire pourra autoriser l'éleveur à effectuer des travaux aux frais de ce dernier (clôtures ou autres), sous réserve que celui-ci en avertisse le propriétaire, en lui adressant par lettre recommandée avec accusé de réception, un descriptif de l'investissement projeté (type des travaux, coût, durée d'amortissement).

Le propriétaire peut s'opposer à ce projet par lettre recommandée et dans un délai de deux mois après réception du descriptif. A défaut de réponse par le propriétaire dans le délai de deux mois, l'investissement est réputé être accordé.

En cas de reprise ou de résiliation du contrat du fait du propriétaire, celui-ci s'engage à indemniser l'éleveur pour la valeur de ses investissements, diminué des subventions qui auront été touchées pour cet investissement et de l'amortissement fiscal de cet investissement par année écoulée.

Si l'éleveur désire, au cours de la convention, réaliser un investissement non prévu lors de la signature du contrat, il peut le faire en suivant la même démarche d'en avertir le propriétaire.

A la signature de la présente, le propriétaire autorise l'éleveur à effectuer les travaux suivants : **(exemple)**

- ✓ **Débroussaillage des arbustes indésirables.**
- ✓ **Pose et dépose de clôtures mobiles.**

Le propriétaire peut réaliser des investissements à but pastoral avec l'accord écrit préalable de l'éleveur concernant la nature de l'investissement et la majoration du prix de location à appliquer.

Paragraphe III – Etat sanitaire

L'éleveur devra se conformer au règlement sanitaire en vigueur dans le département de l'Hérault.

Paragraphe IV – Entretien - Réparations

Il maintiendra les parcelles en bon état ainsi que les chemins, clôtures et fossés. Il entretiendra en bon état les locaux à usage d'exploitation ainsi que les divers équipements pastoraux, parcs et abreuvoirs notamment.

Il devra assurer les réparations courantes et l'entretien des édifices loués, à l'exception des grosses réparations qui demeurent à la charge du propriétaire. Seul, le contenu de l'état des lieux, annexé au présent contrat, engage les deux parties au respect des conditions énoncées ci-dessus.

Paragraphe V – Destination pastorale – Cession et sous-location de la convention

L'éleveur ne pourra pas changer la destination des immeubles loués (parcelles et édifices). La cession ou la sous-location des immeubles loués par l'éleveur est strictement interdite. De même, il ne pourra changer la vocation des surfaces louées dont la location est consentie dans un but strictement pastoral.

Le propriétaire informera le locataire de l'existence ou du projet d'un plan simple de gestion et lui donne connaissance des contraintes générales en découlant, ainsi que les obligations nées du Code Forestier.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La surveillance des animaux est à la charge de l'éleveur qui aura libre accès aux parcelles. En cas de litige, les deux parties s'engagent à faire appel aux services d'un expert, désigné d'un commun accord par ces dernières.

ARTICLE 7 – CHASSE

Le droit de chasse est exclusivement réservé au propriétaire, le locataire ayant seulement le droit de chasser personnellement sur le bien loué.

ARTICLE 8 – ASSURANCES ET IMPOTS

Le propriétaire assurera les édifices contre l'incendie pendant tout le cours du contrat. L'éleveur devra assurer contre l'incendie (risque locatif) ses animaux, sa récolte et généralement tous les biens lui appartenant et qui garnissent les biens loués.

L'éleveur veillera à ce que son assurance en matière de responsabilité civile couvre les risques liés à la divagation du bétail de façon à ce que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

L'assurance responsabilité civile aux tiers, les calamités agricoles et les cotisations MSA sont à la charge de l'éleveur.

La taxe foncière sur la propriété bâtie est à la charge de l'éleveur. Par contre, les impôts fonciers sur les propriétés non bâties sont à la charge du propriétaire qui libère l'éleveur de tout remboursement à ce sujet.

ARTICLE 9 – LOYER

Cette convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, calculé en prenant pour référence soit :

- ***le prix des terres de prairies permanentes 2ème catégorie, prix minimum***

fixé par l'arrêté préfectoral n° DDTM 34-2024-10-15326, soit 132.56 Euros/Hectares, soit un montant total de 43.75Euros.

L'éleveur s'engage à verser le montant du loyer au propriétaire en sa demeure, le 30 septembre de chaque année. Le loyer sera révisé chaque année, au 1^{er} octobre, en fonction de la variation de l'indice national des fermages, repris par Arrêté Préfectoral selon la région Occitanie. La révision des bases de calcul du prix ne pourra être effectuée qu'à la fin de chaque période annuelle de renouvellement.

ARTICLE 10 – RESILIATION

Paragraphe I – Résiliation par le propriétaire

La présente convention peut être résiliée par le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de six mois, si l'éleveur cause des dégâts sensibles à la forêt, au sol et équipements divers, dégâts dûment constatés par un expert désigné d'un commun accord par les deux parties ou pour non respect de la présente convention.

Le non paiement du terme annuel du loyer entraîne la possibilité pour le propriétaire de résilier la convention si le locataire n'a toujours pas payé, un mois après un commandement par écrit du propriétaire.

Aucune reprise ne pourra être exercée par un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration de la convention en cours lors de l'acquisition.

Paragraphe II – Résiliation par l'éleveur

La présente convention peut être résiliée par l'éleveur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure.

En cas de décès de l'éleveur, sa femme ou ses descendants directs ont six mois pour résilier ou non la convention. Passés ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

ARTICLE 11 – CONTROLE DES STRUCTURES

Si en application de l'article L.331-2 du Code rural et de la pêche maritime le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter, les parties sont dûment avisées que le présent bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

ARTICLE 12 – DECLARATIONS

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont pas précisées dans cette convention, les parties se référeront aux dispositions du Code Civil en matière de contrat de louage, aux lois, règlements et usages locaux en vigueur ainsi qu'à l'Arrêté Préfectoral en vigueur dans l'Hérault.

La présente convention n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du Code Civil en matière de contrat de louage. Par conséquent, l'éleveur ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut du fermage sur les parcelles concernées par cette convention, ni faire valoir le droit de préemption.

Fait à, le, en trois exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties et un réservé pour l'enregistrement.

Après avoir apposé leurs initiales au bas de chaque page, les parties doivent faire précéder leur signature de la mention manuscrite « Bon pour accord »

Signature du Propriétaire
M. Jean-Francois SOTO
Président de la CCVH

Signature du Locataire
M. VILLARET Geoffrey