




Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20110411-14588-DE-1-1_0
Date de signature : 13/04/11
Date de réception : mercredi 13 avril 2011
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRASMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LEGALITÉ ✓</p>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2011.338**

Séance publique du

11 avril 2011

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

OBJET : LES MILLES - DOMAINE COMMUNAL DE ST PONS - ETABLISSEMENT D'UN BAIL A FERME ENTRE LA VILLE ET MONSIEUR CÉDRIC SEIMANDI - PARCELLES CADASTRÉES LM 0023 & LM 0032 - AUTORISATION DE SIGNATURE

Le 11/04/11 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 5 Avril 2011, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Francis TAULAN, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Lucien AMBROGIANI à Mme Chantal DAVENNE, Mme Sophie JOISSAINS à Mme Maryse JOISSAINS MASINI, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à M. Jacques AGOPIAN, Mme Amaria MOHAMMEDI à Mme Catherine SILVESTRE, M. Christian PEREZ à M. Stéphane PAOLI

Excusés sans pouvoir :

Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Maurice CHAZEAU, M. Laurent DILLINGER, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jules SUSINI, Mme Françoise TERME

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine

**RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 11/04/11**

RAPPORTEUR : Mme Odile BONTHOUX
CO-RAPPORTEUR(S) : M. Robert FOUQUET

Politique Publique : AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : LES MILLES - DOMAINE COMMUNAL DE ST PONS - ETABLISSEMENT D'UN
BAIL A FERME ENTRE LA VILLE ET MONSIEUR CÉDRIC SEIMANDI - PARCELLES
CADASTRÉES LM 0023 & LM 0032 - AUTORISATION DE SIGNATURE - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville a acquis en 1989, différentes parcelles de terres et de bois, sises aux Milles, Domaine de St Pons qui représente un domaine agricole d'environ 150 hectares.

Le droit de chasse a été précédemment consenti au Syndicat des Chasseurs Aixois et les terres cultivables ont été attribuées à plusieurs agriculteurs. En août 2010, l'un d'entre eux a informé la Ville de la cessation de son exploitation ; les parcelles LM 0023 et LM 0032 (Cf. plan annexé) étant libres d'occupation, il a été décidé de les donner à bail à ferme.

En effet, le principe de mise à disposition avec la SAFER n'a pu être retenu, celui-ci étant limité à une surface atteinte avec les terres agricoles situées sur le Domaine du Grand St Jean.

Ainsi, Monsieur Cédric SEIMANDI, exploitant agricole Millois, âgé de 28 ans, bien que ne bénéficiant pas de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, remplit les conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L.331-2 du Code Rural.

Un bail rural a été établi, objet du présent rapport et joint en annexe, fixant les modalités qui peuvent être résumées de la manière suivante :

- terres données à bail à ferme : parcelles **LM 0023**, d'une contenance de 8ha 46a 97ca et **LM 0032**, d'une contenance de 5ha 80a 15ca, soit, une superficie totale de **14ha 27a 12ca** qui se répartit de la façon suivante :
 - **terres cultivables : 8ha 26a**
 - **landes : 6ha 01a 12ca**
- durée : **9 ans**, à compter de la signature dudit bail, renouvelable pour une durée identique par tacite reconduction ;
- le bail est consenti sous réserve de l'obtention des autorisations administratives ;
- le fermage est fixé annuellement à la somme de **100,00€ l'hectare** ce qui correspond à la moyenne pratiquée auprès des différents exploitants agricoles, la révision interviendra annuellement. Les dites terres ne permettant pas une agriculture printanière, elles seront donc laissées en jachère jusqu'en octobre 2011 ; le preneur sera donc exonéré de loyer de la date d'entrée en jouissance et ce, jusqu'au 30 septembre 2011 ;
- le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins, sentiers d'exploitation ainsi que les sols et cours affermés. Il procédera au nettoyage des fossés et drainages, dégagera les haies et élaguera les arbres et arbustes gênants ;
- le preneur jouira du droit de chasser sur les biens affermés ;
- souscription d'une assurance ;
- toute cession ou sous-location est interdite.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le bail à ferme ci après annexé entre la Ville d'Aix en Provence et Monsieur SEIMANDI selon les modalités ci dessus exposées.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à la Gestion des Propriétés Communales à signer ledit bail.
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette des sommes correspondantes.

**2011.338 - LES MILLES - DOMAINE COMMUNAL DE ST PONS - ETABLISSEMENT
D'UN BAIL A FERME ENTRE LA VILLE ET MONSIEUR CÉDRIC SEIMANDI -
PARCELLES CADASTRÉES LM 0023 & LM 0032 - AUTORISATION DE SIGNATURE**

Présents et représentés	: 48
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 48
Pour	: 48
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 13 Avril 2011
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



**D.G.A.S AMÉNAGEMENT URBAIN,
ETUDES JURIDIQUES & MARCHÉS
PUBLICS**

=====
DIRECTION DU FONCIER
ET DE LA GESTION DU PATRIMOINE
=====

Gestion des Propriétés
Communales

BAIL A FERME

Entre :

La Ville d'Aix-en-Provence, représentée par Madame L'Adjoint Délégué à la Gestion des Propriétés Communales, agissant en vertu d'une délibération n° _____ du _____

D'une part, ci-après dénommée **le bailleur**,

Et :

Monsieur Cédric SEIMANDI, né le 28/09/1982 à Aix-en-Provence, de nationalité française, célibataire, inscrit sous le n° SIRET : 521 594 523 00016, demeurant à : Lou Mistral ~ 1785 Route de Loqui ~ 13290 Les Milles

D'autre part, ci-après dénommé **le preneur**.

PREAMBULE :

La Ville est propriétaire de terres et de bois sis aux Milles, au « Domaine de Saint Pons ». Certaines terres ont été restituées par l'ancien exploitant agricole et il a été décidé de poursuivre l'exploitation de ces terres agricoles.

Pour ce faire, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES BIENS

La Ville d'Aix-en-Provence donne bail à ferme au preneur qui accepte les parcelles situées sur la commune d'Aix-en-Provence et désignées « Domaine de St Pons », cadastrées sous les numéros qui suivent :

- **LM 0023, d'une contenance de 8ha 46a 97ca**
- **LM 0032, d'une contenance de 5ha 80a 15ca**

soit, une superficie totale de 14ha 27a 12ca qui se répartit de la façon suivante :

- **terres cultivables : 8ha 26a**
- landes : 6ha 01a 12ca

La nature du sol est argilo-calcaire, le relief est plat, la qualité des terres est moyenne, la culture pratiquée est céréalière, il n'y a ni drainage ni irrigation actuellement.

Cf plan & photographies en annexe

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de signature du présent bail.

A l'échéance du bail, le renouvellement se fera par période de neuf ans, sous réserve des dispositions des articles du Code Rural concernant le renouvellement, la résiliation du bail et la reprise des lieux.

Au cas où une partie entendrait s'opposer au renouvellement du présent bail, elle devra prévenir l'autre partie contractante de cette intention 18 mois à l'avance au moins avant la fin du bail. L'une ou l'autre des parties devra mentionner expressément le motif de non renouvellement. Le congé notifié par le bailleur, le sera par acte extrajudiciaire. Le Preneur pourra notifier son congé par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut de congé, il s'opère un nouveau bail dont la durée sera de neuf ans.

ARTICLE 3 : CONTROLES DES STRUCTURES

Le preneur déclare avoir été autorisé à exploiter les fonds agricoles, objet du présent bail en vertu d'une autorisation administrative.

A défaut, le présent bail est consenti sous réserve de l'obtention de cette autorisation administrative.

Le preneur déclare, connaître les dispositions des articles L 331-1 et suivants du Code Rural relatives au contrôle des structures.

A cet effet, le preneur déclare en application des dispositions de l'article L 331-6 du même code et sous les sanctions par elles édictées, exploiter à titre de propriétaire un bien agricole sis au Chemin des Tuilières aux Milles et comprenant 2ha de terres agricoles.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux, dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

A défaut d'état des lieux et sauf preuve contraire, le fonds loué est à considérer en « état moyen d'exploitation ».

ARTICLES 5 : CONDITIONS GENERALES

5.1. Usage :

Le preneur jouira des lieux en bon père de famille et en bon professionnel soucieux d'une gestion durable, en respectant toutes les obligations que le contrat, la loi ou les usages, mettent à sa charge. Les parcelles exploitées en pleine propriété par le preneur ne devront pas être avantagées par rapport à celles prises à bail.

5.2. Réparations locatives :

Le preneur entretiendra en bon état d'usage et viabilité les chemins, sentiers d'exploitation ainsi que les sols et cours affermés. Il procédera au nettoyage des fossés et drainages, dégagera les haies et élaguera les arbres et arbustes gênants.

5.3. Information du bailleur :

Le preneur s'engage à signaler au bailleur, aussitôt qu'elles apparaîtront nécessaires, les réparations à effectuer et dont l'exécution est à la charge du bailleur. Il signalera également, sans délai, tous empiétements ou usurpations qui viendraient à être commis sur les biens affermés, ainsi que tous périls menaçant lesdits biens.

5.4. Echange de jouissance de parcelles :

Le preneur pourra, avec le consentement du bailleur ou à défaut du Tribunal Paritaire des baux ruraux, procéder à l'échange de jouissance de parcelles tel que prévu par l'article L 411-39 du Code Rural et seulement dans les limites prévues par ce texte.

5.5. Chasse :

Le bailleur dispose du droit de chasse qu'il peut exercer personnellement ou céder. La pratique de la chasse ne doit pas gêner une exploitation normale du bien loué.

Le preneur jouira concurremment, avec le bailleur, du droit de chasser sur les biens affermés, sans qu'il puisse céder à quiconque, même gratuitement, ce droit qu'il ne pourra exercer que personnellement.

ARTICLE 6 : IMPOTS ET ASSURANCES

6.1. Impôts et taxes :

Le preneur remboursera au bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions définies par les articles L 415-3, alinéa 3 et L 514-1 du Code Rural.

Le preneur devra payer régulièrement à leur échéance les impôts et taxes le concernant personnellement, de telle façon que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

6.2. Assurances :

Le preneur devra faire assurer, à ses frais, pour une somme suffisante auprès d'une compagnie d'assurance solvable, tous les biens lui appartenant garnissant les lieux loués, le recours des propriétaires et le risque des voisins, leurs salaires et leurs récoltes.

ARTICLE 7 : MONTANT ET PAIEMENT DU FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du Code Rural et de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2010 fixant les dispositions particulières s'appliquant aux clauses des baux ruraux dont les valeurs locatives relatives à la région naturelle agricole « Coteaux de Provence » ont été fixées au minimum de 13,09€/ha/an et au maximum de 305,46 €/ha/an, le fermage est fixé annuellement à la somme de 100,00€ l'hectare, le loyer de départ s'élèvera donc à 826,00€ pour les 8ha 26a terres nues cultivables.

Le loyer sera indexé au 1^{er} octobre de chaque année sur l'évolution de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Ce dernier est fixé pour la campagne agricole pour l'ensemble des Bouches du Rhône à 98,37, paru le 27/09/2010 (base 100 fixé pour 2009, année de référence).

Le preneur s'engage à payer au bailleur le prix du fermage, le 1^{er} octobre de chaque année.

Le paiement du fermage s'effectuera à la Caisse de Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale.

Les dites terres ne permettant pas une agriculture printanière, les dites terres seront donc laissées en jachère jusqu'en octobre 2011 ; le preneur sera donc exonéré de loyer de la date d'entrée en jouissance et ce, jusqu'au 30 septembre 2011. Le premier règlement sera donc exigible à compter du 1^{er} octobre 2012.

Le non paiement de deux termes du fermage permettra au bailleur, trois mois après un commandement resté infructueux, de poursuivre la résiliation du bail.

ARTICLE 8 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Toute cession ou sous-location du présent bail est interdite. Sous réserve de respecter les prescriptions des articles L 411-35, L 411-37, L 411-38 et L 411-39 du Code Rural, il est possible de céder le bail au profit du conjoint ou d'un descendant du preneur ou de mettre à disposition d'une société le bien loué.

ARTICLE 9 : CLAUSE SUPPLETIVE

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en rapportent au Code Rural.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, la Ville d'Aix-en-Provence fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville et le preneur en son domicile.

Fait à Aix-en-Provence, le

Le preneur,

**Le bailleur, représenté par
l'Adjoint au Maire délégué à la
Gestion des Propriétés
Communes,**

Cédric SEIMANDI

Odile BONTHOUX



TERRES DE SAINT PONS - PARCELLES LM 0023 & LM 0032



Ech: 1/10000

