

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION SAFER D'IMMEUBLES RURAUX

Article L 142-6 du Code Rural

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

I - PARTIES AU PRESENT ACTE

Entre les soussignés :

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par Madame Danièle GARCIA, Conseiller Délégué, 58, Boulevard Charles LIVON, 13 007 MARSEILLE

dénommé ci-après « Le Propriétaire »

et
La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, Société anonyme au capital de 2 264 526 €, 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 **Fabrice TRIEP CAPDEVILLE, Directeur Départemental**, dûment habilité aux effets des présentes

dénommée ci-après « la SAFER »

Il est préalablement exposé :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE a décidé de réaliser un projet de couveuse agricole sur la commune de Pertuis.

Suite à l'arrêt d'activité d'un exploitant agricole de la commune, M. Serge RACINE et du projet de vente de sa propriété, elle a décidé de réaliser ce projet sur ce site qui dispose d'un ensemble d'infrastructures favorables à son accueil (foncier, serre, bâtiment d'exploitation, logement).

Afin d'engager le projet de couveuse avant l'acquisition de la propriété par la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, M. Serge RACINE a consenti une Convention de Mise à Disposition à la SAFER (CMD 84 15 0034) du 1^{er} février 2015 au 24 novembre 2016 sur les parcelles cadastrées AY n°144, BB n°23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 167 d'une superficie de 4ha 46a 45ca situées sur la commune de Pertuis.

Durant cette période, les parcelles ont été exploitées par CREA – CREAGRI au travers d'un bail SAFER (BS 84 16 0001).

Cette association créée dans le cadre de la Loi sur l'initiative économique (L 2003-721 du 1^{er} Août 2003, Décret 2005-505 du 19 Mai 2005), appui des personnes en test de création d'activité agricole, sur les terrains loués à cet effet, sous Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise (CAPE).

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE a fait l'acquisition de la propriété le 24 novembre 2016.

Afin de poursuivre le projet de couveuse, il a été décidé de mettre en place une nouvelle Convention de Mise à Disposition sur cette propriété

La présente Convention de Mise à Disposition établie pour une période de 6 ans prend effet le 25 novembre 2016. La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE demande à la SAFER de consentir un bail SAFER à CREAGRI. Ce bail SAFER établi pour une période de 4 ans prend effet le 25 novembre 2016.

II – DESIGNATION DES BIENS

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

Commune de PERTUIS, Surface sur la commune : 4 ha 48 a 26 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Surface	Nature Réelle	Classe
LA PIE SAINTE ANNE	AY	0144			74 a 93 ca	1 - Terres à l'arrosage	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0023			51 a 44 ca	1 - Terres à l'arrosage	02
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0024			63 a 37 ca	1 - Terres à l'arrosage	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0027			20 a 55 ca	1 - Terres	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0028			20 a 14 ca	1 - Terres	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0029			33 a 01 ca	1 - Terres	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0167			1 ha 45 a 72 ca	1 - Terres à l'arrosage	02
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0171	J		10 a 12 ca	9 - Sols bâtis	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0172	J		52 ca	9 - Sols bâtis	03
CHEMIN DE MALESPINE	BB	0174			28 a 46 ca	1 - Terres	03

TOTAL SURFACE : 4 ha 48 a 26 ca

III - CONVENTIONS

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

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

Article 1 - Durée de la Convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de **6 années**, qui commencera à courir rétroactivement le **25/11/2016** pour se terminer le **31/10/2022**.

Article 2 - Charges et conditions

a) Etat 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.

Les frais engagés pour l'établissement de cet état des lieux, qui pourra, le cas échéant, nécessiter l'intervention d'un expert, font l'objet d'un accord visé au paragraphe « Conditions particulières ».

- Section AY n°144, BB n°23, 24 et 167
Parcelles en nature de terre à l'arrosage.

- Section BB n°25

1- un hangar de 390m² (13 m x 30 m)

Structure : chape béton, toiture en tôle ondulée, mur en parpaings

Ce hangar contient un bureau, des toilettes et une chambre froide de 70m³ en état de fonctionnement.

On note la présence de panneaux photovoltaïques sur la toiture, pour 50m².

Le hangar est alimenté par le compteur électrique qui se trouve au bord de la parcelle cadastrée section BB n°29.

2- Logement non meublé de 70m2

Ce logement est composé d'un salon avec cuisine ouverte, d'une salle de bain, d'un wc séparé, d'une chambre et d'une mezzanine desservie par un escalier en bois.

Chauffage électrique, climatisation réversible, assainissement individuel

- Au rez-de-chaussée : carrelage au sol, murs blancs avec traces et trous non rebouchés
- Mezzanine: lambris, parquet au sol

Fils électriques apparents au niveau de la mezzanine

1 porte fenêtre pour l'accès, 1 fenêtre dans chaque pièce

1 miroir, 1 porte serviette chauffant, 1 baignoire et 1 vasque dans la salle de bain

1 penderie et plusieurs étagères dans la chambre

Meubles haut et bas dans la cuisine

Les diagnostics dont la liste suit ont été remis par le propriétaire à la SAFER. Ils seront remis au preneur du Bail SAFER :

- Assainissement non collectif
- Certificat de superficie
- Diagnostic de performance énergétique
- Amiante
- Termites
- Installation intérieure d'électricité

Avec l'accord du propriétaire, ce logement sera sous loué par le preneur du bail SAFER, CREAGRI à un entrepreneur à l'essai agricole présent sur le site (une copie du contrat de sous location demeurera annexé à la Convention de Mise à Disposition et au Bail SAFER).

- Section BB n°26, 27, 28 et 29

Parcelles sur lesquelles est édifée une serre en verre.

Il s'agit d'une multi-chapelle de marque ABRAN datant de 1975 pour 3200 m² et 1978 pour 4 000 m².

Présence d'équipements (voir conditions particulières)

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.

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 particulièrement sur les cultures pérennes les cas de force majeure (aléas biologiques et climatiques, catastrophes naturelles...) qui viendraient amoindrir la valeur des biens loués, ainsi que la vétusté propre aux cultures pérennes (notamment palissage). Le propriétaire subira également celle des bâtiments d'habitation et d'exploitation, installations de cave, locaux techniques, serres, celle des clôtures et des systèmes d'irrigation et celle du matériel.

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.

Article 3 – 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.

Article 4 - Montant de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle estimée à : **4 950,00 € réactualisable chaque année en fonction de l'indice des fermages en vigueur au moment du paiement**, payable chaque année entre le **1^{er} novembre et le 31 décembre**.

Article 5 – Pacte de préférence

La SAFER, en cas de vente par le propriétaire des biens objet de la présente convention, bénéficiera, pendant toute la durée de la présente convention et pendant l'année qui suivra, d'un droit de préférence indépendant du droit de préemption. La SAFER disposera d'un délai de 2 mois à compter de la lettre recommandée avec avis de réception lui précisant les conditions de vente envisagées.

Article 6 – Conditions particulières

LOGEMENT

Le logement est inclus dans la location. Le propriétaire accepte que le preneur du Bail SAFER, CREAGRI consente un contrat de sous-location pour le logement au profit d'un entrepreneur à l'essai agricole présent sur le site.

Ce contrat de sous-location demeurera annexé à la présente Convention de Mise à Disposition et au Bail SAFER.

Le propriétaire accepte que le loyer perçu pour le logement par le preneur du Bail SAFER soit conservé par celui-ci et affecté au budget de fonctionnement.

ARROSAGES

Les frais liés à l'ASA de Pertuis sont à la charge du propriétaire

ELECTRICITE

La consommation électrique est à la charge du preneur du bail SAFER.

ASSURANCES:

Le propriétaire devra assurer les biens loués en tant que propriétaire non occupant, y compris le logement, les panneaux photovoltaïques et la serre verre.

USAGE et ENTRETIEN DES BIENS :

- Un plan cadastral avec superposition de la photo aérienne est annexé au contrat.
- La serre verre est prise en l'état par le preneur du bail SAFER. En cas de détérioration (non utilisation, conditions climatiques, etc.) durant le présent bail, le propriétaire en informera sans délai la SAFER.
- équipements techniques présents dans la serre verre :
L'ensemble des équipements techniques présents (cuve à fioul, groupe électrogène...) n'est pas compris dans le présent bail.

IV - DECLARATIONS - FORMALITES

Article 1 - Déclarations Diverses

Le propriétaire déclare :

- Que le bien objet de la présente convention est libre de location ;*
- 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 ;*
- 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.*

Article 2 - 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.

Article 3 - Election 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

La SAFER, représentée par
Fabrice TRIEP CAPDEVILLE, Directeur
Départemental