

CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-LÉONARD

Séance du mardi 21 mars 2023

Rapporteur : Monsieur le Maire

QUESTION N°11 :

Acquisition de la parcelle ZI564

Par séance du 28 juin 2022, le conseil municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle ZI564 (d'une superficie de 48264m²) au prix de 20€ le m² ainsi que le partage pour moitié avec la propriétaire des indemnités revenant à l'exploitant.

Les négociations ont enfin pu aboutir avec Madame Véronique Rabourdin (propriétaire) et Monsieur Romain Dutot (exploitant).

Néanmoins le partage de la prime d'éviction ne peut administrativement se faire et il convient de revoir le montage financier sans changer le coût global d'acquisition.

L'EPFN qui assure le portage de ce dossier propose ainsi que la propriétaire prenne en charge la totalité des indemnités de l'exploitant et de répercuter la moitié de ces indemnités sur le coût d'acquisition par la commune, faisant passer ainsi de 20€ à 20.74€ le m².

Par ailleurs, les négociations avec l'exploitant n'ont pu aboutir qu'après entente sur la possibilité de continuer à exploiter ladite parcelle tant que les travaux n'ont pas démarré. Une convention de bail précaire doit être signée pour le permettre.

Aussi, il est proposé au conseil municipal :

- D'accepter l'acquisition de la parcelle ZI564 d'une superficie de 48264m² au prix de 20.74€ le m²
- De dire que les indemnités revenant à l'exploitant seront totalement à la charge de Madame Rabourdin, propriétaire actuelle de la parcelle
- D'accepter les termes de la convention de bail précaire, annexée à cette délibération.

Adopté à l'unanimité.

Signature du maire	Signature du secrétaire de séance	Date de mise en ligne
		24.03.2023

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **COMMUNE DE SAINT-LEONARD**,, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Maritime, dont l'adresse est à SAINT-LEONARD (76400), 1 rue Victor Coviaux, identifiée au SIREN sous le numéro 217606003.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

D'UNE PART

Monsieur Romain DUTOT, Agriculteur, demeurant à SAINT-LEONARD (76400) 47 route d'Epreville

Né à GRUCHET LE VALASSE (76200) le 13 juin 1987.

Lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de SAINT LEONARD représentée par son Maire en exercice

- Monsieur Romain DUTOT est présent à l'acte.

La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE – BAIL NON SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

Le **BAILLEUR** donne à bail non soumis au statut du fermage pour la durée et aux conditions ci-après précisées, au **PRENEUR** qui accepte, les biens dont la désignation suit :

Selon le plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT LEONARD, la parcelle de terre objet des présentes se trouve située en zone OAP.

Cette parcelle est actuellement classée en zone constructible.

Le propriétaire désireux de ne pas laisser ladite parcelle à l'état de friches a décidé de consentir à Monsieur Romain DUTOT, exploitant la parcelle désignée ci-après objet des présentes, une convention d'occupation précaire sur l'immeuble désigné ci-après afin qu'il puisse l'exploiter.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

CECI EXPOSE, Monsieur HOGUET, ès qualité consent par les présentes, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit à Monsieur Romain DUTOT qui acceptent, une convention d'occupation précaire sur la parcelle de terre ci-après plus amplement désignée.

Il est bien entendu entre les parties, comme conditions essentielle de la présente convention passée en application de l'article L 411-2 du Code Rural, que le droit d'occupation ainsi conféré à Monsieur Romain DUTOT ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence, il exclu toute possibilité pour ce dernier d'invoquer les disposition du statut du fermage et notamment d'exiger le droit au renouvellement ou de bénéficier du droit de préemption offert au locataire fermier en cas de vente de ladite parcelle.

DESIGNATION

A SAINT-LEONARD (SEINE-MARITIME) 76400 Route de Grainval.
Une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZI	564	Route de Grainval	4ha82a64ca

CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION

Exclusion du statut du fermage

Il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, que le droit ainsi conféré à l'occupant ne l'est qu'à titre précaire et qu'en conséquence ce dernier ne pourra en toute hypothèse invoquer le bénéfice des dispositions du statut du fermage.

Durée

La présente convention est consentie et acceptée à compter du 01/04/2023. Le propriétaire s'engage à permettre au locataire d'effectuer sa récolte au titre de l'année 2023 et à n'effectuer aucune intervention sur ce terrain avant celle-ci. La convention sera ensuite annuelle et se terminera à la fin de chaque année culturale.

Faute de congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre au moins deux (2) mois avant l'arrivée du terme de la convention, celle-ci sera tacitement reconduite d'année en année, chacun pouvant y mettre fin pour une période quelconque de terme en donnant congé à l'autre au moins deux (2) mois à l'avance.

Le congé devra être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Conditions de jouissance

La présente convention d'occupation précaire est faite sous les conditions suivantes que l'occupant précaire s'oblige d'exécuter et accomplir, savoir :

1°) Il prendra les biens objets de la convention dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le propriétaire pour quelques causes que ce soit, et notamment pour mauvais état d'entretien ou existence de servitudes apparentes ou occultes.

2°) Il jouira de la propriété à l'exemple d'un professionnel soigneux et compétent, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

3°) Il s'opposera à tous empiètements ou usurpations et devra avertir le propriétaire de tout ce qui pourrait se produire afin qu'il puisse agir directement.

4°) Il ne pourra changer la vocation des biens objet de la convention qui est d'être strictement agricole.

5°) Il devra, pendant toute la durée de la convention, entretenir les biens objet des présentes en bon état de production, selon les usages correspondant au type de culture pratiqué.

6°) S'il devait y avoir lieu à grosses réparations, celles-ci seraient à la charge du propriétaire. L'occupant ne pourrait alors prétendre au versement d'une indemnité pour perte d'usage lors de l'accomplissement de ces grosses réparations.

7°) L'occupant devra acquitter exactement ses impôts personnels de manière que le propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera en outre, en sus de l'indemnité d'occupation dont il est question ci-dessous, et éventuellement remboursera au propriétaire lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens objet des présentes, et que la loi ou les usages mettent à la charge de l'exploitant, et notamment la totalité du montant de la taxe foncière.

8°) L'occupant sera tenu de souscrire pendant toute la durée de la convention d'occupation précaire, auprès de toute compagnie d'assurance de son choix, une assurance pour tous ses risques d'exploitant.

Transmission du droit de jouissance - Impossibilité

Le droit de jouissance qui est conféré au bénéficiaire de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel et ne peut donc faire l'objet d'un transfert sous quelque modalité que ce soit et notamment à une personne morale.

En cas de décès de l'exploitant occupant, le droit de jouissance dont ce dernier était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayant droit, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

Redevances d'occupation

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle d'occupation de : 135€ / ha / an.

L'indemnité d'occupation sera payable à terme échu le trente (30) décembre de chaque année, ainsi que l'occupant s'y oblige, au propriétaire ou à toute personne qu'il aura mandaté à cet effet.

Le premier paiement aura donc lieu le 30 décembre.

A défaut de paiement à l'échéance, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet.

En cas de décès de l'occupant, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des redevances échues mais non encore réglées ainsi que pour le paiement de la redevance en cours.

Les parties conviennent que la redevance d'occupation sera actualisée chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle par le Préfet, après avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux, étant ici précisé que les parties font référence à cet indice à titre purement conventionnel et n'entendent pas que cette convention soit soumise au statut du fermage.

L'indemnité d'occupation ci-dessus fixée restera applicable à la première année de jouissance.

Il conviendra d'ajouter le montant de la taxe foncière (après déduction de l'exonération applicable aux terres agricoles de 20%).

ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par celui-ci, les parties s'engagent à établir un état des lieux contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

CONTROLE DES STRUCTURES

L'occupant déclare sous sa seule responsabilité avoir obtenu dès avant ce jour l'autorisation d'exploiter.

DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement de base générés par le **BIEN** loué, le **BAILLEUR** n'étant pas détenteur de droits.

Fait à SAINT LEONARD

Le

En exemplaires originaux

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-LEONARD
76400 (SEINE MARITIME)

Séance du mardi 21 mars 2023

Conseillers Municipaux :

En exercice :	19
Présents :	14
Excusés :	5
Absents :	0
Votants :	18 (17 au moment du compte administratif, M.le maire ne prenant pas part au vote)

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 21 mars, à vingt heures, le Conseil Municipal de SAINT-LEONARD, légalement convoqué le 15 mars deux mille vingt-trois, s'est réuni à la salle Henri Lambert de SAINT-LEONARD.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été ouverte par Monsieur Bernard HOGUET, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Bernard HOGUET, *Maire*

Mesdames Bernadette MALANDAIN, Marie-France MOIGNOT, Sophie RIOULT et Messieurs François DAUDRUY, Serge LECROSNIER, *Adjoints au maire*

Monsieur Victor BALIER *Conseiller municipal délégué*

Mesdames Christelle JARRY, Marie-Claire LEBAS-PIGNOL, Nathalie LETELLIER, Marie-Pierre PRIEUR et Messieurs Dany DEFONTAINE, Jean-Michel LAMOTTE, Claude MAGUET, *Conseillers municipaux*

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

Mesdames Marie-Lise DEGREMONT (pouvoir à Madame Moignot), Elvira HACHE (pouvoir à Madame Malandain)

Messieurs Xavier LECOINTRE (pouvoir à Monsieur Defontaine), Christopher MAUVE (pouvoir à Monsieur Balier), Xavier PAILLETTE

Assistait également à la réunion Madame Angélique VERROUST, secrétaire de mairie.

Comme prévu à l'article L.2121-15 du C. G. C. T, il a été procédé immédiatement à l'élection d'un *secrétaire de séance* pris au sein du Conseil ; *Monsieur Serge LECROSNIER* a été désigné pour remplir ces fonctions.

