



Création et exploitation d'une ferme permacole sur sol vivant à visée pédagogique Bail à ferme

Entre les soussignés :

La commune de PERPIGNAN, département des Pyrénées Orientales, représentée par Monsieur Louis ALIOT, agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de ladite commune et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2024,

Ci-après dénommée « la Commune », « le Bailleur »
D'une part

ET

La société..., dont le siège social est ..., représentée par Monsieur ..., agissant en qualité de ..., dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Preneur »
D'autre part

EXPOSE PREALABLE

Dans un contexte de relance de l'activité agricole notamment en période de sécheresse aigue, la commune de Perpignan souhaite favoriser le développement de systèmes d'agriculture innovants et aider la recherche agronomique dans sa démarche pour construire les fermes urbaines de demain afin de répondre ainsi à la double problématique du changement climatique et de la relocalisation de l'alimentation.

Elle entend en particulier participer au développement de l'agroécologie/agroforesterie et permettre ainsi de réduire l'érosion et préserver la ressource en eau, tout en augmentant la fertilité des sols, la biodiversité fonctionnelle, et la production de coproduits.

A ce titre, la Commune est propriétaire du site du Mas Gouzy localisé au 186, route de Bompas (le long de la D31), unité foncière de 8 ha circonscrite dans un espace agricole à fort potentiel agronomique, sur des terrains laissés en jachère depuis plus de 7 ans, à proximité d'exploitations maraîchères locales performantes.

Le projet agricole global dit du mas Gouzy s'organise en trois actions visant à combiner des espaces à vocations multiples avec l'installation d'une ferme urbaine pédagogique (lot 1), la production de cultures destinées à la restauration scolaire (lot 2) et la recherche scientifique (lot 3) pour répondre aux enjeux agro-écologiques.

L'objet social de la société... est le suivant : [description de l'objet de la société, telle que décrite dans les statuts].

Ce collectif de professionnels du monde agricole s'est constitué afin de valoriser les friches en espaces régénérés proposant une offre alimentaire locale.

C'est dans ce cadre que la société a proposé à la Commune de développer une ferme urbaine sur une partie des terres du mas Gouzy, projet d'agriculture urbaine en exploitation de cultures sur sols vivants ainsi qu'un outil pédagogique afin d'initier de nouvelles pratiques agricoles pérennes, responsables et duplicables sur notre territoire.

La société propose ainsi de revaloriser une partie des friches et des terres inondables du secteur de Saint-Génis de Tanyères tout en s'inscrivant dans la logique de la politique municipale en matière de relocalisation d'une agriculture durable en milieu urbain.

Après appel à candidature, la Commune a décidé de mettre à disposition de ladite société 3 ha des terres agricoles du mas Gouzy mentionnés supra, consentis au titre d'un bail à ferme.

C'est dans ce cadre que les parties aux présentes se sont rapprochées afin de formaliser les conditions et modalités de mise à disposition du lot 1 correspondant à 3 ha relevant du domaine privé communal au lieu-dit mas Gouzy, situé en zone agricole inondable du Plan Local d'Urbanisme de la ville.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de la convention et désignation du bien

La Commune donne bail à ferme, au Preneur qui accepte, les biens à vocation agricole sur la commune de Perpignan comprenant diverses parcelles cadastrées sous les indications suivantes :

Adresse	Section cadastrale	Numéro cadastral	Surface en m²	Parcelle	Nature
D31 186, route de Bompas 66000 PERPIGNAN	DO	160	1 401	Bâtie	Vacante
	DO	332	20 516	Non bâtie	Friche agricole
	DO	331	1 569	Non bâtie	
	DO	162	620	Non bâtie	
	DO	329	1 273	Non bâtie	
	DO	158	26 215	Non bâtie	

Sur la parcelle DO160 comportant les volumes bâtis du mas GOUZY et donnant l'accès aux terrains agricoles, seule la remise, entre le hangar agricole et la maison, est en jouissance exclusive pour permettre le stockage du matériel agricole.

Une partie uniquement de la parcelle DO 158 est mise à disposition, soit 0.5 ha environ.

Ces biens représentent une superficie totale de 3 ha environ, sans garantie de la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte du Preneur.

Ces parcelles comprennent notamment l'autorisation d'exploiter :

- un ouvrage hydraulique d'irrigation ; forage agricole et local technique,
- une remise de stockage d'une emprise au sol de 39 m²,
- des branchements au réseau d'électricité,
- l'aménagement projeté d'une aire de stationnement sécurisée (bus et voiture) à l'entrée du site pour les visiteurs.

L'accès aux lieux s'effectue principalement par le 186, route de Bompas. Un accès en mode actif est possible depuis le réseau cyclable communautaire Es Têt, le long de la rivière la Têt.

« Le Preneur » déclare connaître la propriété pour l'avoir vue et visitée.

Article 2 – Etat des lieux – Indemnités en fin de bail

Un état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

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 améliorations apportées aux biens loués, ou à l'inverse les dépréciations. Ces améliorations ou dépréciations donneront lieu à indemnités au Preneur sortant ou à la Commune, et seront calculées selon les règles fixées par la loi et les règlements.

Article 3 – Destination

Les terrains du lot 1 sont mis à disposition du Preneur par la commune de Perpignan exclusivement pour lui permettre de développer un projet pilote de ferme pédagogique au titre d'un programme d'exemplarité basé sur les écosystèmes naturels pour démontrer l'efficacité productive d'une agriculture durable, respectueuse de l'environnement et économe en eau.

La rentabilité de la ferme ne se mesure pas seulement en termes financiers, mais également en termes d'impact pédagogique et environnemental.

Le lieu sera ainsi consacré à la mise en place d'un système de production en maraîchage et agroforestier fondé sur le développement de l'activité biologique et la régénération des sols, dont les méthodes seront partagées avec le public et les professionnels du secteur.

A proximité immédiate de ce lieu, le Preneur aura la possibilité d'interagir avec les porteurs de projet des lots 2 et 3 comme suit, répondants :

- d'une production locale en circuit court et notamment dans la perspective du projet de restauration scolaire (plateforme SCIC « le local », SYM) / lot 2,
- de la mise en place d'un système expérimental de production à déterminer avec les structures garantes de la recherche agronomique et de l'intérêt scientifique (UPVD et notamment l'IUT avec son parcours agronomique labellisé agroécologie, INRAE...) pour impliquer les équipes autour d'un projet commun / lot 3.

Article 4 – Durée du bail - Renouvellement et résiliation

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 ans consécutifs, renouvelable par tacite reconduction, à défaut de congé pour reprise par le bailleur ou de congé de fin de bail par le preneur adressé dix-huit mois au moins avant le terme du bail.

Le congé donné par le bailleur doit être adressé par exploit d'huissier à peine de nullité. Le congé donné par le preneur peut être adressé par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le bénéficiaire de la reprise devra remplir toutes les conditions à priori et à posteriori exigées par la loi (exploitation personnelle, moyens suffisants, capacité professionnelle...).

Au terme du bail, les biens immeubles par destination notamment, resteront propriété de la Commune (c'est le cas des arbres, c'est-à-dire tout ce qui est planté).

(Si le Preneur est une personne physique)

Les principaux cas de résiliation par le preneur :

1. Décès du preneur : ses ayants droits peuvent demander la résiliation du bail dans les six mois.
2. Retraite du preneur : la résiliation peut intervenir à tout moment pendant la durée du bail au terme d'une période annuelle de location par congé adressé un an au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
3. Incapacité grave de lui-même ou de l'un des membres de sa famille dans la mesure où il est indispensable au travail de son exploitation.
4. Destruction du fonds loué.
5. Ou en cas d'achat par le preneur d'une ferme constituant une unité économique qu'il doit exploiter lui-même.

(Si le preneur est une personne morale – société du preneur)

Les principaux cas de résiliation par le preneur :

1. Dissolution de la société.
2. Destruction du fonds loué.
3. Ou en cas d'achat par le preneur d'une ferme constituant une unité économique qu'il doit exploiter lui-même.

Les principaux cas de résiliation par le bailleur :

1. Changement de vocation du sol (pour raison d'urbanisme) : la résiliation intervient un an après l'exploit d'huissier adressé par le bailleur à tout moment pendant la durée du bail.
2. Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds retenus en tant que tels par la juridiction compétente.
3. Age du preneur : le bailleur peut refuser la continuation du bail à l'expiration d'une des périodes triennales à l'échéance de laquelle le preneur aura atteint l'âge auquel il peut prétendre à la retraite.
4. Défauts de paiement retenus par la juridiction compétente :
 - a. Soit en cas de non-paiement de deux échéances de loyer trois mois après une mise en demeure postérieure à l'échéance,
 - b. Soit en cas de non-paiement après deux mises en demeure postérieures d'une même échéance, séparées par un délai de 3 mois.

Résiliation conventionnelle : le bailleur et le preneur peuvent résilier à tout moment le bail d'un commun accord.

Article 5 - Charges et conditions

Le Preneur prendra le bien dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance. Il s'interdit d'exercer tout recours contre la Commune pour mauvais état ou erreur dans la désignation ou la contenance. Il avertira la Commune, sans délai, de toute usurpation ou de tout péril menaçant les biens loués.

Le preneur s'engage au respect des règles de bon voisinage et à exercer son activité dans le respect de son environnement et dans le respect des droits consentis aux autres utilisateurs des parcelles des lots 2 et 3.

Concernant l'aménagement du terrain :

Toutes constructions d'habitation et toutes installations de mobil home sont interdites.

Le bien objet de la présente convention se situe en zone agricole où il existe un risque d'inondation lié au débordement de la rivière La Têt ; zone A1r du PLU. Toutes constructions ou installations indispensables et directement liées à l'exploitation agricole sont soumises à des conditions réglementaires particulières.

Le preneur pourra installer, à sa seule charge, une clôture permettant de délimiter les différentes emprises dédiées à la ferme ; animaux, cultures, visites, et d'empêcher l'intrusion de nuisibles. Ces éléments de clôtures qui pourront être électriques (basse tension uniquement), devront faire l'objet d'une déclaration préalable au service urbanisme et être conforme aux contraintes de la zone inondable. Son financement sera réalisé par le Preneur.

Le preneur pourra installer à sa seule charge des serres et autres abris agricoles démontables, nécessaires à leur exploitation et à leur gestion sous réserve de conformité avec le règlement d'urbanisme.

Toute autre disposition particulière liée à un investissement concernant le fonds loué nécessitera une autorisation préalable et expresse du Bailleur et fera l'objet d'un avenant au présent bail.

Le Preneur devra s'acquitter de l'ensemble des factures liées à la consommation d'électricité et d'entretien du réseau de la ferme, ainsi que de toutes redevances liées à sa consommation en eaux souterraines, notamment auprès de l'Agence de l'Eau.

Le preneur sera autorisé à installer un panneau de signalisation à l'entrée de la ferme qui s'ajoutera à la signalétique de la ville de Perpignan « Mas Gouzy » à l'entrée du site projet d'agriculture urbaine sur sols vivants.

Concernant le respect de l'environnement :

Dans le cadre de la réduction des effets négatifs sur l'environnement, et conformément à l'article L.411-27 du Code Rural, le preneur a :

- Interdiction absolue d'employer des produits phytosanitaires, pesticides et engrais chimiques,
- Interdiction de mener des activités susceptibles de polluer le sol,
- Obligation d'intégrer une pratique du tri et du recyclage des déchets dans la ferme,
- Obligation d'adopter une gestion économe des ressources naturelles, en particulier l'eau,
- Obligation de valoriser les effluents d'élevage notamment des centres équestres proches de la ferme.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble autre que les troubles normaux, résultant de la nature et de la destination de la ferme.

Concernant l'animation pédagogique :

Le Preneur s'engage, dans le respect des dispositions de l'article L.411-12 du Code Rural, à assurer et développer l'animation pédagogique de la ferme urbaine.

La ferme urbaine à visée pédagogique doit offrir une expérience agricole immersive, ludique et éducative aux visiteurs et doit contribuer à la promotion de l'agriculture durable et à la sensibilisation du public aux enjeux de l'alimentation et de l'environnement.

Les activités de la ferme pédagogique devront répondre efficacement aux attentes des clients tout en étant économiquement viables et inscrites dans un calendrier prévisionnel ; visites guidées, ateliers interactifs, démonstrations agricoles, programmes éducatifs spécifiques pour les écoles, conférence/atelier pour le milieu professionnel, évènementiel, etc. Le Preneur s'engage à respecter ce calendrier d'animation qui sera établi d'un commun accord avec le Bailleur, et s'engage à permettre l'accès à l'exploitation sans restriction sur les créneaux horaires établis. Ce calendrier fera l'objet d'un avenant qui sera annexé à la présente convention.

Toute manifestation ou organisation d'événement est soumise à l'autorisation de la Direction Nature et Agriculture Urbaines de la Mairie de Perpignan.

En contrepartie de cet engagement, le Preneur bénéficiera d'une exonération totale du fermage pour les trois premières années de location, puis d'un fermage relativement bas au regard du potentiel agronomique du fonds loué, tel que mentionné à l'article 7 de la présente convention. Cet engagement du Preneur correspondra également à la contrepartie de la réalisation par le Bailleur, et à ses frais, des investissements liés à la réalisation de l'ouvrage hydraulique nécessaire à la bonne exploitation de la ferme, investissements dépassant les obligations légales du Bailleur, et pour lesquels le Preneur donne, par la présente convention, son accord.

Concernant la recherche et l'innovation :

La mise œuvre de la ferme urbaine doit s'inscrire dans le développement de la création de connaissances locales et appliquées au service des transitions agroécologiques (et digitale). Pour cela, le porteur de projet à la possibilité de créer des attaches techniques auprès des partenaires issus de la recherche agronomique et de l'innovation (convention) et interagir avec le porteur de projet du lot 3 ; lycées agricoles, Universités (IUT Agronomique), Centres de recherche (INRA, IRD, CIRAD, CNRS...) en fonction des questions spécifiques de l'exploitation agricole. Ces questions sont ainsi définies conjointement par l'agriculteur et le chercheur.

L'agriculteur évalue des pratiques directement applicables à son exploitation et le scientifique et son équipe collecte des données de terrain et des connaissances informelles qui enrichissent leurs recherches et ouvrent de nouvelles perspectives pour créer les fermes urbaines de demain ; transformer des systèmes agricoles vers l'agroécologie et les alternatives aux produits phytosanitaires.

Evaluer l'intérêt de la certification :

Dans le contexte de ferme pédagogique, la certification est une reconnaissance officielle de la qualité et de la durabilité de l'exploitation agricole et de ses produits comme par exemple le label "Agriculture Biologique" (AB).

Le fait d'obtenir une certification peut permettre à la ferme pédagogique d'améliorer sa rentabilité ; respecter certaines normes environnementales, sociales et/ou économiques, augmenter les prix de vente, accéder à de nouveaux marchés, améliorer l'image de la ferme pédagogique auprès des consommateurs et renforcer sa notoriété, permettre de réduire certains coûts (intrants chimiques, énergie).

Article 6 – Condition particulière

Les membres de l'association Joseph SAUVY (ESAT Joan CAYROL et IME Aristide MAILLOL) ont la possibilité de pouvoir traverser d'EST en OUEST les terres agricoles depuis le chemin du mas Taillant à destination des parcelles DO 176, 177, 178, 369, 367, 365 (...), où se situe l'atelier agricole Joan CAYROL. Les équipes de cette association continueront à être autorisés à se déplacer en mobilité active en empruntant un passage en fond d'unité foncière du mas GOUZY. Les emprises projet des lots 2 et 3 seront assujetties à cette autorisation de passage.

Article 7 – Prix du fermage – Modalités de paiement

En application des dispositions réglementaires applicables à ce jour dans le département des Pyrénées Orientales, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel de six cent euros par hectare et par an soit 600 euros/ha/an. Ce prix sera payable annuellement et à terme échu, et indexé sur l'évolution de l'indice des fermages, publié tous les ans par arrêté ministériel, en prenant pour base le dernier indice connu à ce jour, soit 116.46 pour la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024 (à actualiser en fonction de la date de signature du bail).

Le montant relativement bas du fermage au regard du potentiel agronomique du fonds loué tient compte du caractère obligatoire de l'animation pédagogique de la ferme agroécologique.

Les trois premières années, le Preneur bénéficiera d'une exonération du fermage au titre d'une part de l'installation de l'exploitation et d'autre part en contrepartie de la réalisation du service pédagogique par le Preneur.

Article 8 – Clause résolutoire

Conformément à l'article 4 de la présente convention, à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, resté impayé après deux mises en demeure postérieures à l'échéance et séparées par un délai de trois mois, ou à défaut de paiement à leurs échéances exactes de deux termes de loyer, restés impayés trois mois après une

mise en demeure postérieure à l'échéance, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du présent bail.

Dans le cas où, après résiliation, le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Perpignan et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers La Commune d'une indemnité journalière d'occupation fixée par le Tribunal Judiciaire de Perpignan.

Article 9 – Taxes et impôts

La participation financière sera sollicitée au porteur de projet au titre des dépenses liées aux consommations électriques et au réseau d'eau potable consenties au lot 1.

Les parties conviennent que la part d'impôts légalement à la charge du preneur correspond à 40 % de la taxe foncière sur le non bâti, après déduction de la part exonérée en vertu de l'article 1394 B bis du CGI (exonération de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties agricoles, perçue au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale) et de l'article L 415-3 du Code Rural (rétrocession de l'exonération de 20% au preneur), et après majoration de 1,25 fois de cette part, conformément à l'article L 415-3 du Code Rural. Le Preneur remboursera également la moitié des frais de Chambre d'Agriculture, les frais de gestion de la fiscalité locale étant répartis dans les mêmes proportions.

Article 10 – Assurances

Chacune des parties souscrira les polices d'assurances requises en ce qui les concerne au titre des présentes, et plus généralement de façon à couvrir chacune de leurs obligations.

Article 10.1. Le Preneur

Le Preneur devra faire assurer à ses frais, le mobilier, ses instruments, ses récoltes et son bétail, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, le recours des voisins et des tiers, les explosions, le vandalisme, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable, ses terrains, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement ainsi que les risques locatifs, pour des capitaux suffisants. Il veillera aussi, en fonction de l'activité développée à souscrire une garantie « responsabilité civile alimentaire professionnelle » et toute garantie compatible avec l'activité de ferme pédagogique et de réception du public.

Il devra, acquitter les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées à La Commune. De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées prioritairement au privilège de La Commune, les présentes valant en tant que de besoins, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 10.2 Le Bailleur

Le Bailleur supporte en cours de bail l'assurance pour la structure (notamment contre l'incendie) et prendra en charges toutes les réparations autres que locatives.

Article 11 – Formalités et recours

La présente convention est dispensée du droit de timbre et de la formalité d'enregistrement en vertu de l'article 10.2 a de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969.

Les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville de Perpignan.

En cas de désaccord sur l'interprétation des présentes, la Commune et le Preneur s'engagent à rechercher une solution amiable ; à défaut, la compétence est dévolue au Tribunal Administratif sis 6, rue Pilot à Montpellier (34000).

Fait en 2 exemplaires originaux à Perpignan,

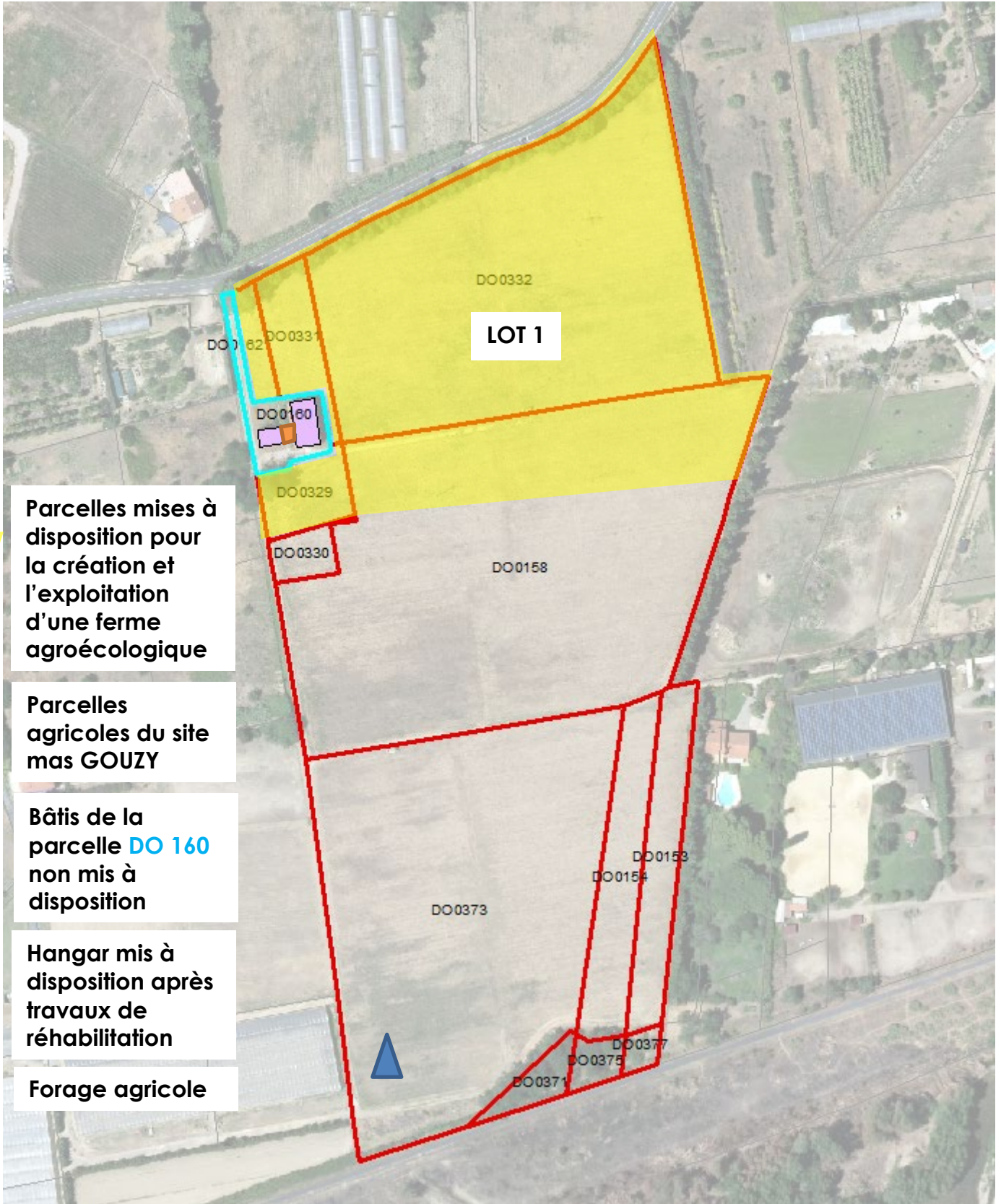
Le ...

La commune de Perpignan

Représentée par Mr Louis ALIOT,
Maire de Perpignan

Le Preneur

La Société ...
Représentée par M...



Parcelles mises à disposition pour la création et l'exploitation d'une ferme agroécologique



Parcelles agricoles du site mas GOUZY



Bâtis de la parcelle DO 160 non mis à disposition



Hangar mis à disposition après travaux de réhabilitation



Forage agricole



ANNEXE 2 : ETAT DES LIEUX

Entre

La commune de Perpignan, représentée par le maire, Louis ALIOT, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du ----- d'une part,

Et

La société ..., dont le siège social est, d'autre part,

Concernant les biens ci-dessous désignés.

Commune : **PERPIGNAN** (n° SIRET : 216 601 369 00012)

Références cadastrales :

Section cadastrale	Numéro cadastral	Surface en m ²	Parcelle	Adresse	Nature
DO	160	1 401	Bâtie	D31 186, route de Bompas 66000 PERPIGNAN	Vacant
DO	332	20 516	Non bâtie		Friche agricole
DO	331	1 569	Non bâtie		
DO	162	620	Non bâtie		
DO	329	1 273	Non bâtie		
DO	330	677	Non bâtie		
DO	158	26 215 (Jouissance exclusive de 0,5 ha environ)	Non bâtie		



ETAT DES LIEUX D'ENTREE

DATE :

Observations :

Les parcelles sont en nature de terres agricoles en friche à fort potentiel agronomique, non exploitées depuis de nombreuses années.

Cette unité foncière agricole dispose d'un forage agricole.

Son accès carrossable partagée se fait par la route de Bompas et son accès en mobilité douce pourra se faire depuis le réseau cyclable communautaire Es Têt.

Le Preneur accepte les terrains ci-dessous énumérés, en l'état :

DO 160 parcelle bâtie de 1 401 m² permettant l'accès partagés aux terres agricoles ;
jouissance exclusive de la remise close pour le stockage des matériels
agricoles.....
DO 332 parcelle non bâtie de 20 516 m².....
DO 331 parcelle non bâtie de 1 569 m².....
DO 162 parcelle non bâtie de 620 m².....
DO 329 parcelle non bâtie de 1 273 m².....
DO 158 parcelle non bâtie de 26 215 m² ; jouissance exclusive de 0,5 ha
environ.....

Signature de la Commune

Signature du Preneur