



COMMUNE DE MEYRARGUES

DÉCISION DU MAIRE N°d2025-105UD
en date du 15 octobre 2025.

**BAIL RURAL.
AVEC L'EXPLOITATION AGRICOLE
À RESPONSABILITÉ LIMITÉE « LE PLAN ».
RECONDUCTION.**

FP/EC D

ENTRE

La Commune de Meyrargues sise Hôtel de Ville, Avenue d'Albertas, à Meyrargues (13650), dûment représentée par Monsieur Fabrice Poussardin, Maire de Meyrargues, habilité en vertu du 5° de la délibération D2020-24AG du 25 juin 2020 conformément au 5° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, ci-après dénommée « **la commune** » ou « **le bailleur** » d'une part,

ET

L'exploitation agricole à responsabilité limitée « Le Plan », représentée par Monsieur REY Christophe et Madame Rey Sylvie, née Vassalo, son épouse, domiciliés à La Petite Bastide, Meyrargues (13650), ci-après dénommé « **le preneur** », « **le locataire** » ou « **l'EARL** », d'autre part,

Exposé des motifs :

Par décision n°2014-040, un contrat de bail rural a été conclu entre la commune et l'EARL, sur une partie de la parcelle relevant du domaine privé de la commune, cadastrée section AL numéro 126 au lieudit « Les Prés d'Eiguadis », non incluse l'emprise de l'ouvrage public de la station d'épuration devenue depuis propriété de la métropole d'Aix-Marseille-Provence en raison du transfert, de par la loi, de la compétence assainissement au profit de cette dernière.

Ce contrat étant arrivé à échéance, il convient de la reconduire, le locataire désirant poursuivre son activité agricole et ayant respecté les stipulations du contrat précédent d'une part et, d'autre part, la reconduction de celui-ci ne nuisant en rien à un quelconque intérêt communal.

Visas :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22-5° ;
Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L. 2221-1 ;
Vu code rural et de la pêche maritime, livre IV, titre I, et notamment son article L. 411-1 ;
Vu le 5° de la délibération D2020-24AG du 25 juin 2020 ;
Vu la décision n°2014-040 du 21 novembre 2014 ;

Le Maire décide de :
signer le présent bail rural
selon les conditions suivantes :

Article 1 : Objet :

Est conclu avec L'EARL un contrat de bail rural, soumis aux règles du fermage, aux arrêtés préfectoraux en vigueur, aux usages locaux, ainsi qu'aux clauses et conditions suivantes.

1.1 : Bien concerné.

Une partie de la parcelle, cadastrée section AL numéro 126 au lieudit « Les Prés d'Eiguadis », non incluse l'emprise de la station d'épuration, d'une contenance de 1 ha 37 a et 71 ca, ci-après dénommé « **le bien** ».

La contenance du bien s'entend en application de l'article L. 411-18 du dernier des codes susvisés. Le bien est nu de tout bâtiment.

1.2 : Cause du bail – activité du preneur.

L'EARL prend le bien afin de l'exploiter conformément aux dispositions du statut du fermage.

Ainsi et d'une manière générale, le fermier jouit du fonds donné en location en agriculteur soigneux et actif, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations ou dégâts. Il ne peut changer la destination du fonds loué qui est strictement agricole.

1.3 : État des lieux.

Le fermier prend le bien loué dans l'état où il se trouve à la date d'entrée en jouissance. Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède cette entrée ou dans les 3 mois suivants. L'état des lieux constate avec précision l'état des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières et leurs rendements moyens au cours des 5 dernières années.

En cas de refus de l'une des parties, l'autre peut, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, saisir le président du tribunal paritaire pour faire désigner un expert qui aura comme mission de

RECUE EN PREFECTURE
10/21/10/2025
Application agréée E-legalite.com

l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

À défaut d'état des lieux, le fermier sera censé avoir pris les biens en bon état d'entretien.

Article 2 : Exclusivité de la personne du preneur.

Le contrat est conclu *intuitu personae* avec l'EARL.

En conséquence, sont interdits au locataire :

*** La cession du bail.**

Sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du code rural et de la pêche maritime et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire.

De même, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

*** La sous-location du bien**

Le bailleur peut toutefois autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs. Dans ce cas, le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En cas de refus du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire.

Article 3 : Fermage.

3.1 : Prix du bail.

Les parties conviennent, de gré à gré, d'actualiser le prix à 220,00 € par an au vu de l'arrêté du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages.

3.2 : Charges et taxes.

Outre le loyer, le preneur doit rembourser au bailleur et, sur justification, toutes charges récupérables. Le paiement de ces charges est établi au regard du décompte en fonction de leur nature.

La consommation des fluides pour lesquels le preneur serait amené à disposer d'un compteur ouvert en son nom propre ainsi que les charges constituées par toutes taxes qui pèseraient sur le bailleur sont directement supportées par le locataire.

Article 5 : Durée, résiliation anticipée et renouvellement.

5.1 : Durée.

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans à compter de sa signature entre les parties.

Toutefois, elles peuvent convenir soit la résiliation amiable du bail, soit sa prorogation.

5.2 : Résiliation anticipée.

Hormis le cas d'une résiliation amiable, la résiliation peut intervenir dans les cas suivants :

5.2.1 : Résiliation pour changement dans la destination agricole ou projet d'intérêt général.

a) *changement dans la destination agricole* : si la destination agricole change et alors qu'il viendrait à être situé en zone urbaine, la commune pourra le bail. La résiliation est unilatérale interviendrait à tout moment. La résiliation est notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect du document d'urbanisme en vigueur, au cours des trois années qui suivent la résiliation. Le preneur perçoit une indemnité spéciale d'éviction, identique à celle prévue en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

b) *Projet d'intérêt général* : la résiliation du bail intervient à tout moment ; le congé précise la nature de l'opération d'intérêt général prévue.

5.2.2 : Résiliation pour faute du preneur

- deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ;

- agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

- non-respect par le preneur des éventuelles clauses ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels ou la lutte contre l'érosion ;

- contravention aux dispositions de l'interdiction de cession de bail et sous-location, hormis les dérogations légalement admises ;

- contravention aux dispositions de l'article L 411-38, al. 1er du dernier des codes susvisés ;

- contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L 411-37, L 411-39, L 411-39-1 du dernier des codes susvisés si elles sont de nature à porter préjudice au bailleur ;

- non-respect par le preneur des conditions définies par l'autorité compétente pour la gestion des biens de section en application de l'article L 2411-10 du code général des collectivités territoriales ;

REÇU EN PREFECTURE

16 21/10/2025

Application agréée E-legalite.com

5.2.3 : Résiliation en raison de l'âge du preneur.

Le bailleur peut résilier le bail dès lors que le preneur a atteint l'âge auquel il ouvre droit à un avantage-vieillesse.

Il peut soit refuser le renouvellement du bail, soit le limiter à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite.

5.2.4 : Résiliation à l'initiative du preneur.

Entre autres motifs susceptibles d'être invoqués par le preneur :

- l'âge de la retraite ;
- l'incapacité au travail grave et permanente du preneur ou de l'un des membres de la famille copreneur ;

- le décès d'un preneur ou d'un membre de la famille indispensable au travail de la ferme ;

- l'acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;

- le remembrement du fonds loué.

5.2.5 : Résiliation de plein droit.

Lorsque les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuits

5.2.6 : Conditions de la résiliation.

Hormis les cas stipulés aux articles 5.1 et 5.2.5, toute résiliation fait préalablement l'objet d'une saisine du tribunal paritaire.

La demande en résiliation judiciaire n'impose pas de congé préalable.

Les fautes arguées à l'encontre du preneur doivent être apportées par le bailleur.

La demande en résiliation judiciaire peut être exercée jusqu'au dernier jour du bail et fondée sur des faits survenus au cours des 18 derniers mois de ce bail.

5.3 : Renouvellement.

Le renouvellement peut porter sur tout ou partie des terres louées, l'autre fraction faisant l'objet d'une reprise. Le preneur peut s'y opposer si cette reprise est de nature à « compromettre gravement la survie de l'exploitation » du fait de sa répercussion sur la productivité.

5.3.1 : Principe : droit au renouvellement - Titulaire.

Le preneur a droit au renouvellement du bail.

Ce droit s'applique au fermier exploitant. En cas de pluralité d'exploitants, le droit au renouvellement bénéficie à chacun des copreneurs.

En cas de départ de l'un des conjoints copreneurs du bail, le conjoint qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

Ce droit suppose que le preneur n'y ait pas valablement renoncé et qu'il ait respecté les obligations d'exploitation, d'habitation et de contrôle administratif.

5.3.2 : Exception : non-renouvellement.

a) Cas :

- changement de destination des terres ou reprise partielle par le bailleur pour construire une maison d'habitation ;

- non-renouvellement de droit lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite. Si cet âge est atteint pendant la durée du nouveau bail, celle-ci peut être réduite à la période triennale correspondante ;

- sanction de fautes caractérisées du preneur (non-paiement du fermage après mise en demeure, agissements susceptibles de compromettre la bonne exploitation du fonds loué, refus d'appliquer des mesures d'amélioration de la culture ou de l'élevage préconisées par la commission consultative des baux ruraux...). Le fermier peut contester le bien-fondé de cette sanction, il lui appartient de saisir le tribunal paritaire, en lui déférant le congé dans un délai de 4 mois à compter de la réception, sous peine de forclusion.

- utilisation des biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général. Le droit au renouvellement ne peut être uniquement invoqué par le preneur si le bailleur lui a fait connaître sa décision dans un délai de 18 mois avant la fin du bail.

b) Modalités :

Le preneur, par acte d'huissier, notifie le congé au preneur 18 mois avant la fin du bail.

Le preneur a 4 mois, à compter de sa notification, pour contester le congé devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

c) Forme.

Le congé :

- mentionne expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indique, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;

- reproduit les termes de l'article L 411-54, al. 1er (« Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion. La forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L. 411-47. »).

REÇU EN PREFECTURE

1e 21/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-913-211300535-20251015-D2025_1#5UD

Article 6 : Obligations et droits du preneur.

6.1 : Obligations.

- paiement du fermage ;
- conservation et entretien en bon état du bien loué : terres, prairies, jachères ;
- exploitation du bien pour y exercer une activité agricole ;
- alerte donnée au bailleur en cas de toute usurpation et empiètement par un tiers (appropriation indue) du bien le délai prescrit par l'article L. 411-26 du dernier des codes susvisés sous peine de tous dépens, dommages et intérêts. Le fermier s'opposera à de tels faits.
- menu entretien ;
- laisser les pailles et fumiers de l'année s'il les a reçus lors de son entrée sur les lieux, sauf accord préalable entre les parties ;
- le cas échéant, respecter la législation concernant la prophylaxie obligatoire des animaux et les mesures qui en découlent pendant la durée du bail.

6.2 : Droits.

Le preneur a droit :

- à effectuer tout changement, non prévu par le contrat de bail et permettant d'améliorer l'exploitation, sous réserve de l'obtention et autorisation écrite et expresse du bailleur. À défaut d'autorisation et un mois avant le début des travaux, le preneur peut envoyer au bailleur, une lettre recommandée avec accusé de réception contenant le descriptif des opérations. Pour s'y opposer, le bailleur a 15 jours pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.
- au renouvellement du bail dans les conditions rappelées à l'article 5.3 ;
- à l'exécution des travaux d'amélioration : « Les travaux d'améliorations, non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés qu'en observant, selon le cas, l'une des procédures suivantes définies à l'article L 411-73 du code rural et de pêche maritime » ;
- à la transformation du parcellaire du bien loué : sous réserve de l'accord du bailleur, le fermier pourra, pour réunir et regrouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres (à l'exception des fruitiers et des producteurs de bois d'œuvre) qui les séparent ou les morcellent lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation ;
- à des échanges de parcelles, pour assurer une meilleure exploitation, soumis à l'agrément préalable du bailleur, demandé par le fermier par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de désaccord du bailleur l'échange pourra être autorisé par le tribunal paritaire sur la demande formulée auprès de celui-ci par le fermier ;
- à couper des buissons, émonder des haies et les têtards selon les règles définies par les usages locaux tout en laissant les jeunes arbres bien venant en densité normale en fonction de la nature des terres répartir les coupes sur les 9 années du bail et à profiter de la totalité du produit des coupes. Le bailleur aura seul le droit de faire abattre les bois de futaie, ces abattages devant être réalisés entre le 15 septembre et le 15 mars. Il sera responsable du débordage des troncs et des branches qui devra être réalisé avant le 15 juin. En cas de dommage aux cultures ou aux prairies, le bailleur indemniser le fermier. Les arbres morts restent la propriété du bailleur à condition qu'ils soient abattus dans l'année qui suit la constatation de cet état. Le fermier pourra prélever le bois nécessaire à ses besoins familiaux, sauf sur les arbres ou parties d'arbres susceptibles de servir de bois d'œuvre. Le bois d'œuvre nécessaire à la réfection des barrières sera pris par le fermier sur la propriété, après désignation par le bailleur ;
- à céder et sous-louer le bail sous les réserves et conditions de l'article 2.
- à chasser, à titre personnel, sur le fonds loué en se conformant aux règlements de chasse existants, qu'ils soient d'ordre public ou privé ;
- à une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-771 du dernier des codes susvisés correspondant aux améliorations sur le fonds loué qu'il aura pu effectuer au titre des articles L. 411-69 et suivants dudit code. Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux réalisé en début de bail.
- à procéder à un retournement des parcelles des terres en herbe ou à la mise en herbe de parcelles de terre afin d'améliorer les conditions d'exploitation conformément à l'article L. 411-29 du code précité. Il pourra, dans les mêmes conditions, mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail. Sauf convention contraire, le fermier ne pourra pas prétendre, en fin de bail, à une indemnité du fait des transformations prévues au présent alinéa.

Article 7 : Obligations du bailleur.

- Grosses réparations : elles sont à la charge exclusive du bailleur. Le fermier avertit le bailleur lorsque l'état des lieux rendra nécessaire les travaux lui incombant par lettre recommandée avec accusé de réception. Le fermier souffrira l'exécution de toutes les grosses réparations, reconstructions et constructions nouvelles faites pour améliorer la ferme que le bailleur jugerait nécessaires en cours du bail.

Article 8 : Majoration pour investissement

Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le fermier, des investissements obligatoires, le prix du bail en cours sera augmenté d'une rente en espèces égale aux sommes ainsi investies, au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit ag-

REÇU EN PRÉFECTURE

le 21/10/2025

Application de la loi n° 2015-912 du 26 juillet 2015

prêts à moyen terme.

Si les investissements sont réalisés dans le cadre d'une association foncière, il est conseillé, à défaut d'accord entre les parties, de fixer le remboursement du fermier à 56 % de la taxe versée par le bailleur à l'association foncière, pour 8 durées du bail en cours sans que le prix de ce dernier soit modifié.

Les investissements visés au présent article seront pris en considération dans le calcul d'un nouveau prix de bail lors de son renouvellement ou d'une révision.

Article 9 : Assurances.

Le fermier s'assure contre les risques de l'incendie ses mobiliers personnels, matériels, animaux et récoltes. Il s'assure en outre contre tous les risques locatifs et, s'il y a lieu, contre les recours des voisins. Le paiement des primes est à sa charge exclusive.

Article 10 : Impôts et taxes.

Le fermier rembourse au bailleur, sur justificatif présenté par celui-ci :

- la moitié de la cotisation pour frais de chambre d'agriculture ;
- les quotes-parts des impôts fonciers et taxes annexes mises à sa charge par les textes législatifs et réglementaires en vigueur ;

Taxe foncière :

« Le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à l'article 1394 8 bis du code général des impôts, doit lorsque ces terres sont données à bail être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées. À cet effet :

- Lorsque le pourcentage des axes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est supérieur ou égal à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25 ;
- Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur en application du troisième alinéa est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,254 ;

En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont a bénéficié le bailleur. Dans le cas où le paiement du fermage a eu lieu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au locataire. Le dégrèvement bénéficie en totalité aux locataires quelle que soit la part d'impôt foncier remboursée aux bailleurs.

Article 11 : Contrôle des structures.

Le bailleur et le preneur effectuent les démarches prévues par la réglementation relative à la législation sur les cumuls et le contrôle des structures, dans le cadre de l'application du schéma départemental des structures.

Article 12 : Enregistrement.

Si le fermier le souhaite que la présente soit enregistrée, les droits afférents seront supportés par lui.

Article 13 : Avenant.

Toutes modifications des conditions ou modalités d'exécution du présent bail, en dehors de celles que prohibent les lois et règlements, font l'objet d'un avenant dont les modalités d'adoption sont identiques à celles ayant présidé à l'adoption du bail initial.

Article 14 : Entrée en jouissance du bien.

Le présent bail constituant le renouvellement du précédent sans modification dans la personne des preneurs, il n'y a pas d'entrée en jouissance différée.

Article 15 : Différends - litiges.

Les litiges nés de l'interprétation ou l'application de la présente convention sont portés, après épuisement des tentatives de conciliation préalable entre les parties, devant toutes juridictions compétentes à en connaître.

Article 16 : Recours – modalités de publication et d'exécution.

La présente décision, portant bail, peut faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire de Meyrargues et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille ou par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter du jour de sa publication qui sera effectuée conformément aux dispositions de l'article L2122-23 du code général des collectivités territoriales.

Le directeur général des services et le chef du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision dont ampliation est transmise à Monsieur le Sous-Préfet d'Arrondissement d'Aix-en-Provence au titre du contrôle de légalité ainsi qu'au preneur pour notification et signature.

Le preneur,
L'EARL « Le Plan », représentée par

M. REY Christophe

Mme Rey Sylvie,
née Vassalo

Le 17/11/2025

Signature

EARL LE PLAN

au Capital de 75 000 euros
RCS Aix en PCE N° 387 665 078
64 A, Chemin de la Petite Bastide
13650 MEYRARGUES
Tél. / Fax : 04 42 57 55 35

Pour la commune,
le Maire,
Fabrice Poussardin

Le 17/11/2025

Signature



Publié sur le site internet de la commune
(<https://www.meyrargues.fr/rechercher-une-decision/>) le :

Le directeur général des services,
Érik Charles Delwaulle

REÇU EN PREFECTURE

le 21/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-013-211300595-20251015-02025_105UD