

COMMUNE DE GENESTELLE**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****Séance du 16 septembre 2020**

L'an deux mille vingt le seize septembre, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur DURAND Jean-François (Maire).

| NOMBRE DE MEMBRES |
|-------------------------------------|
| En exercice : 11 |
| Présents : 10 |
| Absents : 1 |
| Nombre de suffrages exprimés : 10 |
| Pour : 10 |
| Contre : 0 |
| Abstentions : 0 |
| Date de convocation : 14/09/2020 |

Etaient présents :

M. BERNARD Michel, M. DEVES Jean-François, M. DURAND Jean-François, Mlle HILAIRE Chloé, M. JACQUIER Jean-Noël, M. LE GARS Romain, Mme MARTARESCHE Stéphanie, Mme MATHIEU Valérie, M. RIFFARD Alain, M. SABOT Antonin

Représentés :**Etai(ent) absent(s) :****Etai(ent) excusé(s) :**

M. VERGAIN Jean-Philippe

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : Mme MATHIEU Valérie

DE2020 34 : Proposition du conseil municipal pour la révision de fermage qui prendra effet au renouvellement du bail (parcelles agricoles, bâtiment d'exploitation et bâtiment d'habitation).

Le maire précise au conseil municipal, le caractère exceptionnel de cette réunion.

Suivant l'alinéa 4 de l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, « Le maire rend compte de l'urgence dès l'ouverture de la séance du conseil municipal, qui se prononce sur la réalité de l'urgence et peut décider, s'il désapprouve à la majorité l'initiative du maire, le renvoi de la discussion pour tout ou parti à l'ordre du jour d'une séance ultérieure. »

A titre informatif, les discussions engagées et les délibérations adoptées par le Conseil Municipal de Genestelle portant exclusivement sur le site de Craux, Monsieur Jean-Philippe Vergain, conseiller municipal et par ailleurs conjoint de Madame Aurélie Braesch, exploitante agricole sur le site de Craux, ci-après dénommée le fermier, ne participera ni aux délibérations, ni aux votes soumis au conseil. Conformément aux termes de l'article L 2131-11 du CGCT, « *sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires* ». L'intérêt à l'affaire existe dès lors qu'il ne se confond pas avec « *les intérêts de la généralité des habitants de la commune* » (CE, 16 décembre 1994, n° 145370). Enfin, les conseillers municipaux « intéressés à l'affaire » ne doivent pas être pris en compte pour la détermination du quorum.

Le mardi 22 septembre prochain, à Privas, le juge du Tribunal des Baux Paritaires de l'Ardèche doit se prononcer sur la demande de congé pour reprise d'une partie des biens loués pour changement de destination formulée le 06 août 2019 par la commune de Genestelle. Cette reprise de parcelles étant motivées, à l'époque, par le souhait de la commune d'engager les travaux d'aménagement conformes à l'étude conduite par Fabriques Architectures et Paysages.

Cette demande a été contestée le 28 novembre 2019 par le fermier auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux en faisant valoir plusieurs arguments juridiques dont vous trouverez la teneur en copie au dossier.

En l'état, sans conciliation, sans règlement amiable, le juge sera amené à répondre sur le bien-fondé de la reprise des parcelles au regard du projet de la précédente municipalité car la demande de congé pour reprise de parcelles figurant sur un bail rural doit être motivée par un projet d'intérêt général validé par les autorités compétentes. Par conséquent, cette demande de congé, si elle était validée par le Tribunal, ne le serait qu'au regard du projet Fabriques présenté par cette même équipe.

L'objectif de la municipalité actuelle, partagé par le fermier, est d'arriver à un compromis, à la réalisation d'un protocole d'accord qui soit en mesure de satisfaire les deux parties moyennant pour chacune d'entre elles des concessions.

Cette conciliation permettrait pour la commune de recouvrer sa capacité de gestion du site de Craux sur les ensembles bâtis et les abords immédiats du château en vue de réaménagements et de développements harmonieux du site dans sa globalité par une signalétique adaptée, concertée qui favoriserait à la fois la venue de visiteurs et les conditions favorables à l'exploitation de la ferme. Il convient aussi d'apprécier le retour à un apaisement des conflits qui sont apparus dans le mandat précédent. Je défends ici l'idée que le site de Craux peut parfaitement présenter un visage harmonieux par un développement touristique maîtrisé et une ferme exploitante sur les lieux. Je défends aussi l'idée qu'une suite judiciaire – quelle qu'en soit l'issue – serait plus néfaste.

Nous avons donc, avec le fermier, engagé conjointement cette conciliation avec l'appui de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche afin de trouver une issue favorable. Le fermier de Craux est disposé à répondre favorablement à nos demandes de reprises de parcelles décrites dans le protocole suivant. Néanmoins, en réponse à la demande de congé formulée le 06 août 2019, le fermier a demandé en contrepartie que le logement actuellement sous bail d'habitation intègre le bail rural et que les loyers des différentes parcelles agricoles soient réévalués. Le fermier propose donc à l'actuelle municipalité de considérer cette demande dans le cadre de la conciliation engagée plutôt que par la saisine du Tribunal des Baux Paritaires qui se prononcerait ce mardi 22 septembre sur ce point. Par ailleurs afin de clarifier la situation du fermage, le fermier souhaite que la commune s'engage à présent sur le montant de ce fermage. Ce qui éviterait, à la date de renouvellement du bail, au mois de mars 2021, de saisir de nouveau le Tribunal pour l'appeler à trancher la question de la révision du loyer.

Cette demande du fermier repose sur deux arguments principaux : le premier est de stabiliser l'exploitation par le nouveau bail du logement intégré dans le bail rural. Le second est de revenir à une estimation plus juste du bail rural et du montant du loyer. Le fermier fait valoir qu'à l'époque de son installation, la Commune de Genestelle avait volontairement créé un bail d'habitation classique plutôt

qu'un bail rural, afin de pouvoir financer la rénovation de l'habitation ainsi que le corps de ferme, mais aussi avait surévalué certaines terres agricoles afin de garantir à la Commune une rentrée financière plus importante. Cet arrangement accepté à l'époque par les deux parties n'est aujourd'hui plus d'actualité. C'est la raison pour laquelle Madame Aurélie Braesch souhaite conditionner l'accord du Protocole à un engagement de la Commune sur ces points aujourd'hui. Le fermier a fait des propositions en ce sens que je vous invite à débattre, lesquelles, une fois délibérées, lui seront proposées en retour. Elle validera alors, ou non, au regard des décisions prises par le conseil sur le montant du fermage le protocole ci-dessous. Voilà pour la démarche et voilà la raison des trois points énoncés à l'ordre du jour, ces trois points étant liés à l'adoption du Protocole qui nous occupe aujourd'hui.

Il convient de considérer les propositions formulées dans leur globalité, entendu ici que le logement est considéré comme appartenant à l'exploitation agricole donc soumis au même régime que les baux ruraux. Pour ce faire vous trouverez ci-dessous, l'actualisation de la superficie des parcelles cadastrées selon le type de culture – y compris l'habitation.

- Classement des **prés/terres nues** : sur relevé cadastrale toutes parcelle intitulée P01/P02, soit au total **12.3165 Ha**

| P01/P02 | H0718 | H0741 | H0745 | H0751 | H0862 | H0743 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Surface en Ha | 3.4398 | 1.6350 | 0.3490 | 6.2175 | 0.4815 | 0.1937 |

- Classement des **Landes** : sur relevé cadastrale toutes parcelles intitulées P03/P04, soit au total **21.5836 Ha**

| P03/P04 | H0725 | H0727 | H0732 | H0735 | H0736 | H0738 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Surface en Ha | 0.1413 | 3.8780 | 0.9344 | 0.5320 | 0.5492 | 0.2346 |
| | H0749 | H0750 | H0758 | H0760 | H0770 | H0771 |
| Surface en Ha | 0.5493 | 0.1950 | 0.1476 | 3.7259 | 0.2122 | 0.0748 |
| | H0834 | H0722 | H0772 | H0773 | | |
| Surface en Ha | 9.9724 | 0.0678 | 0.2091 | 0.16 | | |

- Classements des **châtaigniers** : sur relevé cadastrale toutes parcelles intitulées CHAT, soit au total **11.0244Ha**

| | Parcelles productives | Parcelles moyennes | Parcelle nulle |
|---------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| H0716 | | 1.4840 | |
| H0752 | 2.1586 | | |
| H0759 | | 0.5192 | |
| H0833 | | 2.3711 | |
| H0846 | 2.0630 | | |
| H0717 | | | 2.4301 |
| Surface en Ha | 4.2216 | 4.3743 | 2.4301 |

- Surface des parties « **Appartement** » : soit au total **169 m2**

| | Logement fermier | Cave 1(côté boutique) | Cave 2 (boutique) | Cave 3 (cave) | Dépendance |
|---------|------------------|-----------------------|-------------------|---------------|------------|
| Surface | 70m2 | 22m2 | 24m2 | 22m2 | 26m2 |

Selon la délibération en 2012, le Conseil Municipal de Genestelle et le fermier se sont entendus sur le fermage suivant.

| SELON DELIBERATION 2012 | | |
|--|--|-------------------|
| CHATAIGNIERS | 2 Ha | 570€/an |
| BATIMENTS AGRICOLES 400m ² | Proche Catégorie A 2.20€/m ² | 880€/an |
| PRES/TERRES NUES | 15 Ha 115€/an | 1725€/an |
| LANDES | 25 Ha 27.12€/Ha | 678€/an |
| HABITATION (en bail d'habitation) | 480€/mois 70m ² | 5760€/an |
| TOTAL | | 9613 €/ AN |

Le barème en vigueur établi par arrêté préfectoral constatant l'indice des fermages et sa variation et portant fixation des cours moyens des denrées retenues (échéances comprises entre le 1^{er} octobre et le 30 septembre 2020) permet d'établir le fermage pour chaque parcelle

Valeur locative pour les terres, prés et parcours et pâtures

Suivant la classification des parcelles au cadastre, le fermage de la parcelle doit être compris dans la fourchette de prix suivant :

Pour les prés et les terres : Maximum :139.67 euros / ha
 Minimum : 29.35 euros / ha

Pour les pâtures et parcours (lande) : Maximum : 29.26 euros / ha
 Minimum : 3.67 euros / ha

Le principe est celle de la négociation entre les parties tant qu'elles restent dans la fourchette de prix déterminée. Afin d'affiner le montant du fermage pour chaque parcelle, les parties peuvent se référer à la Réglementation des baux ruraux dans le département de l'Ardèche. Une grille de points y est décrite. Les parties peuvent s'appuyer sur les 6 critères retenus : la qualité du sol, le morcellement, le régime des eaux, les accès, le relief, l'altitude. Ce règlement est composé d'une quarantaine de pages.

En s'appuyant strictement sur ces critères,

| SELON BAREME PREFECTORAL ET RELEVÉ CADASTRAL | | |
|--|--|-----------|
| CHATAIGNIERS | <u>Productifs</u> Note donnée 163pts / Valeur du point 0.90€/Ha 4.2216 Ha / 155€/an/Ha | 1025 €/an |
| | <u>Moyens</u> Note donnée 90pts / Valeur du point 0.90€/Ha / 4.3743 Ha 85.5€/an/Ha | |
| | <u>Nul</u> Note donnée 0pts / 2.4301 Ha | |
| BATIMENTS AGRICOLES | Classement en catégorie B/C 1.5€/m ² | 600 €/an |

| | | |
|------------------------------------|---|-------------------|
| 400m2 | | |
| PRES/TERRES NUES | 12.3165 Ha Note de 79 points Valeur du point : 1.43 113€/Ha | 1391 €/an |
| LANDES | 21.5836 Ha Prix moyen sur pâtures de « <u>bonnes valeurs</u> » 20€/Ha | 437 €/an |
| HABITATION (bail rural) | Catégorie A 116m2 (tout sauf cave et dépendance) Valeur 14.15€/m2 soit 137€/mois 1641€/an | 1980 €/an |
| | Catégorie C 48m2 (cave et dépendance) Valeur 7.07€/m2 soit 28€/mois soit 339€/an | |
| TOTAL | | 5433 €/ AN |

Vous noterez évidemment une baisse significative des recettes pour la Commune selon le barème préfectoral en vigueur. Le fermier est parfaitement conscient de cette contrainte financière et il propose à la commune :

| SOUHAITS DU FERMIER DE CRAUX | | |
|--|--|-------------------|
| CHATAIGNIERS | <u>Productifs</u> Note donnée 163pts / Valeur du point 0.90€/Ha 4.2216 Ha / 155€/an/Ha | 1025 €/an |
| | <u>Moyens</u> Note donnée 90pts / Valeur du point 0.90€/Ha / 4.3743 Ha 85.5€/an/Ha | |
| | <u>Nul</u> Note donnée 0pts / 2.4301 Ha | |
| BATIMENTS AGRICOLES 400m2 | Proche de catégorie A 2.20€/m2 | 880 €/an |
| PRES/TERRES NUES | 12.3165 Ha Note de 79 points Valeur du point : 1.43 113€/Ha | 1391 €/an |
| LANDES | 21.5836 Ha Prix moyen sur pâtures de « <u>bonnes valeurs</u> » 20€/Ha | 437 €/an |
| HABITATION (bail rural) | Catégorie A 169 m2 Valeur 14.15€/m2 soit 200€/mois soit 2391€/an | 2391 €/an |
| TOTAL | | 6124 €/ AN |

Le montant du fermage concernant les parcelles des châtaigniers est augmenté, quasi doublé comparativement au bail en cours.

Le montant du fermage pour le bâtiment agricole dépend de sa classification, laquelle est établie en fonction de critères pratiques et de l'ancienneté du bâtiment. Le fermier propose donc ici de maintenir le montant du fermage en catégorie A.

Le montant du fermage pour les prés/terres nues et les landes baissent en raison d'une révision de la superficie des parcelles, certaines d'entre elles ne répondant pas aux critères agricoles.

Le montant du fermage pour le local d'habitation est augmenté car le l'intégralité du bâti en catégorie A (caves et dépendances incluses).

Enfin, encore une fois, il convient d'apprécier ces montants dans la globalité d'un bail rural couvrant les terres, le bâtiment d'exploitation et le logement. Il est à noter que selon l'article 33 de la réglementation des baux ruraux, une majoration de 15% peut être effectuée sur le montant de la valeur locative déterminée aux sections 1 à 7, lorsque le bail est conclu en vertu du chapitre VI du Livre 4 du code rural, c'est-à-dire sur un bail de 18 ans minimum, ce qui représenterait 919€/an en supplément.

En conclusion de cet exposé, et en tâchant d'être assez clair, deux options sont proposées au Conseil municipal.

1. Une suite judiciaire en deux étapes :

- a. Un refus de signer le protocole par une ou les deux parties conduira le mardi 22 septembre le Tribunal des Baux Paritaires de l'Ardèche à se prononcer en faveur ou en défaveur de la restitution des parcelles réclamées par la municipalité précédente et non celles que nous proposons. Par ailleurs, la demande de congé était motivée par l'ancienne municipalité par le projet Fabriques sur le site de Craux, elle nous y contraint. Le Tribunal saisi se prononcera par ailleurs sur l'intégration du bail d'habitation en bail rural.
- b. En mars, lors de la reconduite du bail rural, le fermier étant opposé aux montants actuels (y compris le montant du loyer actuel) le contestera devant le même Tribunal. Lequel se prononcera en temps voulu sur la révision de l'intégralité du montant du fermage selon le barème en vigueur.

2. Une conciliation :

- a. Cette conciliation aboutit aujourd'hui à l'adoption par les deux parties d'un protocole d'accord qui permet de régler à la fois la demande de congé des parcelles qui intéressent l'actuelle municipalité et permet de s'entendre, dès à présent, sur les modalités de reconduction du bail rural en mars prochain et par conséquent d'éviter une suite judiciaire.
- b. L'adoption de ce protocole est conditionnée par les deux parties. Pour le fermier, ce protocole ne sera signé par eux que :
 - i. Si le logement actuellement en bail d'habitation est intégré au bail rural (condition incluse dans le protocole)
 - ii. Que la municipalité présente une révision acceptable du montant des fermages (parcelles agricoles, bâtiment d'exploitation et logement). Condition présentée au fermier pour acceptation.

Pour la municipalité, ce protocole ne sera signé que :

- iii. Sur l'acceptation du fermier de la révision proposée par le Conseil municipal appelé à en délibérer.
- iv. Sur le projet de Convention sur lequel figuront des points acquis par les deux parties.

L'adoption du protocole étant soumis à ces conditions, j'invite donc le Conseil à se prononcer sur l'examen de la révision du bail rural.

Le Conseil municipal décide d'adopter à l'unanimité la révision du bail interviendra en mars 2021, tel que présenté ci-dessous. Cette révision du fermage est conditionnée à la signature du protocole de reprise du congé par le fermier.

| PROPOSITION DE LA COMMUNE DE GENESTELLE | |
|--|------------------|
| Productifs Note donnée 163pts / Valeur du point 0.90€/Ha 4.2216 Ha / 155€/an/Ha | |
| Moyens Note donnée 90pts / Valeur du point 0.90€/Ha / 4.3743 Ha 85.5€/an/Ha | 1025 €/an |
| Nul Note donnée 0pts / 2.4301 Ha | |
| Proche de catégorie A 2.20€/m2 | 880 €/an |
| 12.3165 Ha Note de 79 points Valeur du point : 1.43 113€/Ha | 1391 €/an |
| 21.5836 Ha Prix moyen sur pâtures de « <u>bonnes valeurs</u> » 20€/Ha | 437 €/an |
| Catégorie A 169 m2 soit 300€/mois soit 3600€/an | 3600 €/an |
| | 7333 €/AN |

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à Genestelle, Le Maire, M. DURAND Jean-François



Envoyé en préfecture le 17/09/2020

Reçu en préfecture le 17/09/2020

Affiché le



ID : 007-210700936-20200916-DE202034-DE

