DEPARTEMENT D'ILLE et VILAINE ARRONDISSEMENT de RENNES CANTON de BRUZ **COMMUNE DE** **CHARTRES de BRETAGNE** CONVOCATION 14 mars 2023 **PRESENT(E)(S)** **16** **ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S) AVEC POUVOIR(S)** **5** **ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S)** **1** **ABSENT(E)(S)**	**REPUBLIQUE FRANCAISE** **EXTRAIT** **DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** **N°19/2023** **L'an deux Mil vingt-trois, le 20 mars,** le Conseil Municipal de la Commune de CHARTRES de BRETAGNE s'est réuni en salle du conseil municipal à la Mairie de Chartres de Bretagne, sous la Présidence de Monsieur Philippe BONNIN, Maire, après avoir été convoqué le 14 mars 2023, conformément à l'Article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. **PRESENT (E)(S)** : M. BONNIN – M. GEFFROY – Mme POULAIN – Mme LOUIS Mme BENTZ – M. BABOUR - Mme BOUCHERON – M. BOSSARD – M. LOUIS – M. MUTSHE – Mme BONNET – M. GAUTIER – Mme BOSSARD – MME GLAZIOU – M. GIRAUD – Mme JOALLAND **ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S) AVEC POUVOIRS** : Mme VANNIER donne pouvoir à Mme LOUIS M.LE BORGNE donne pouvoir à M. GIRAUD Mme BLANCHET donne pouvoir à Mme POULAIN Mme KOUBA donne pouvoir à M. GEFFROY Mme HANANE donne pouvoir à M. BOSSARD **ABSENT(E)(S) EXCUSE(E)(S)**: M. DANGE **ABSENT(E)(S)**: **SECRETAIRE DE SEANCE** : Mme BENTZ

GAEC de la Retenue : Indemnités d'éviction

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 20 MARS 2023

N°19/2023
2.1

GAEC de la Retenue : indemnités d'éviction

Par courrier du 7 septembre 2021, la commune a sollicité auprès du GAEC de la Retenue, la libération des parcelles AH 57p, AH 59 et AH 61 en vue d'engager les travaux de viabilisation de la phase 3 de la ZAC « Les Portes de la Seiche ». La libération effective des dites parcelles d'une surface totale de 3,304 ha a eu lieu le 21 septembre 2021.

Par délibération du 11 mars 1991, le Conseil municipal a autorisé l'établissement d'un bail rural avec les Consorts Betton, pour l'exploitation agricole des parcelles communales suivantes d'une surface totale de 5ha80a50ca : AH 57p (0,8 ha) – AH 58 (2,501 ha) – AH 59 (2,504 ha)

Par délibération du 6 février 1995, suite à la division de la parcelle AH 58, celle-ci a été remplacée dans le bail par la parcelle AH 321. Il s'agit d'une des parcelles issues de la division de la parcelle AH 58, d'une surface de 2,389 ha. Par ailleurs, ont également été ajoutées au bail, les parcelles cadastrées AH 61 et AH 62.

Une convention d'occupation précaire a été signée le 8 septembre 1995 pour l'exploitation de ces parcelles, avec prise d'effet au 1er octobre 1994. Cette convention stipulait que le contrat était conclu *« pour une ou deux années, préalablement à l'établissement d'un bail à ferme lorsque la collectivité aura déterminé avec précision les reprises de terrains qui seront nécessaires pour la poursuite de l'opération « Aménagement de la Seiche »*.

Le terme de la convention d'occupation précaire a par conséquent eu lieu le 30 septembre 1996. Suite à la consultation du conseil juridique de la ville pour juger de la qualification du contrat qui lie le propriétaire (Commune de Chartres-de-Bretagne) à l'exploitant (GAEC de la Retenue) depuis le 1er octobre 1996, il a été validé que la convention d'occupation précaire était bien requalifiée en bail rural.

En effet, pour toute activité de caractère agricole, une convention d'occupation précaire n'a d'existence légale possible que si elle répond aux dispositions de l'article L 411-2 du Code rural et de la pêche maritime ; à savoir l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée. Si tel n'est pas le cas, le régime de la convention sera de facto soumis aux dispositions du bail rural de droit commun.

Comme stipulé dans la convention signée le 8 septembre 1995, à savoir que sa durée sera limitée à 2 ans avant la mise en place d'un bail rural, il ressort de l'intention des parties qu'au terme de la période biennale, le statut des baux ruraux s'appliquera et ce quand bien même un bail rural n'a pas été expressément rédigé, puisque l'écrit ne conditionne pas l'application du statut des baux ruraux.

Au 1er octobre 1996, date buttoir de ladite convention d'occupation précaire, il n'y a pas eu de changement de destination des parcelles concernées.

En conséquence, parce qu'il a été prévu entre les parties que la durée était limitée à une période biennale, le statut des baux ruraux s'est appliqué de facto, et ce quand bien même un contrat de bail rural n'a pas été rédigé. En effet, l'écrit ne conditionne pas l'application du statut du fermage (Cf. l'article L411-4 du code rural).

Il est également stipulé dans le statut du fermage que la durée minimale du bail est de 9 ans. Les échéances sont par conséquent les suivantes : 1er octobre 2005, 1er octobre 2014, 1er octobre 2023. Le statut du fermage précise que le fermier bénéficie du droit au renouvellement de son bail. De même, le bailleur ne peut donner congé au preneur pour une cause autre que celles prévues par le statut du fermage (congé pour reprise, congé pour cause d'urbanisme ...).

À titre de rappel, la parcelle AH 62 a été retirée en 1999 pour la réalisation du lotissement communal « Les Touches ». Cette reprise avait donné lieu au versement d'indemnités d'éviction autorisé par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2000. Nous sommes précisément dans un cas de figure identique à celui de septembre 2021. Aucune contestation ou remarque n'avait eu lieu de la part du contrôle préfectoral de la légalité, ni de tiers. En effet, selon les textes précités, le contexte de 1999, relatif à la parcelle AH 62 était bien évidemment conforme à la règlementation qui par ailleurs n'a pas connu de changement.

En la circonstance, la reprise des parcelles qui font l'objet de notre délibération, peut sans qu'il soit fait d'obstacles juridiques particuliers se dérouler selon les mêmes termes, conformes aux textes de lois et règlements en vigueur.

Pour consolider notre analyse, les parties ont d'un commun accord saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Ce dernier a entendu le Maire et les exploitants le 8 novembre 2022 et, en seconde audience, le 10 janvier 2023. À l'issue de la mise en délibéré, le Tribunal a rendu son Jugement le 7 mars 2023. Le présent jugement annexé :

- Confirme l'existence d'un bail rural verbal qui justifie du bien-fondé de la demande du GAEC de la Retenue quant à la fixation d'une indemnité d'éviction au profit de celui-ci.
- Décide de la condamnation de la commune de Chartres-de-Bretagne à verser au GAEC de la Retenue une indemnité d'éviction suivant le protocole paritaire en vigueur.

D'un commun accord, les parties ont missionné le service juridique de la Chambre régionale d'Agriculture de Bretagne pour établir le montant de l'indemnité d'éviction selon les 2 méthodes règlementairement admises ; l'une selon la règle de la Marge Brute d'exploitation et l'autre selon le revenu cadastral. Devant le Tribunal des Baux Ruraux, il avait été proposé de retenir la méthode la plus favorable pour les exploitants. Dans le cas précis, il a été vérifié qu'il s'agit du calcul selon l'application du barème, suivant le revenu cadastral en vigueur à la présente date. Celui-ci permet de définir un montant d'indemnités à hauteur de 17 601,76 €, composé comme suit :

Indemnités d'exploitation :

Superficie évincée	3 ha 55a 50ca
Revenu cadastral moyen/ha	67,69 €
Catégorie	4éme
Marge brute /ha (base 100)	873 €
Indemnité à l'hectare pour 6 ans	4 452 €
Indemnité d'exploitation pour la superficie de l'emprise	**15 826,86 €**

Indemnités d'arrière fumure :

Indemnité / ha	144 €
Indemnité d'exploitation pour la superficie de l'emprise	**511,92 €**

Indemnités pour déséquilibre partiel d'exploitation :

Indemnité d'exploitation	15826,86 €
Pourcentage de l'emprise	7,98%
Pourcentage d'indemnisation complémentaire	7,98%
Indemnité complémentaire	15 826,86 X 7,98 = **1 262,98 €**

Montant total d'indemnités :

Indemnité d'exploitation	15 826,86 €
Indemnité d'arrière fumure	511,92 €
Indemnité pour déséquilibre d'exploitation	1 262,98 €
TOTAL	**17 601,76 €**

Aussi, considérant,

Que les conditions de location au bénéfice du GAEC de la Retenue ne revêtent pas les caractéristiques d'une convention d'occupation précaire telle que définie à l'article L. 411-2 du Code rural,

Que ces mêmes conditions de location correspondent aux critères de définition d'un bail rural tel que défini à l'article L.411-1 du Code rural, dans la mesure où il s'agit d'une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural,

Qu'en conséquence le contrat qui lie la commune bailleur au GAEC de la Retenue, preneur, ne peut être qualifié qu'en bail rural,

Que le Jugement du 7 mars 2023 du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux confirme l'existence d'un bail rural et à ce titre décide du versement par la commune des indemnités d'évictions aux exploitants selon le Protocole Paritaire en vigueur,

Qu'en application du barème en vigueur pour le calcul des indemnités d'éviction, le montant d'indemnité d'éviction au titre du retrait desdites parcelles d'une surface totale de 3ha 55a 5ca est de 17 601,76 € (suivant Revenu Cadastral 2022),

Les membres du Conseil municipal, à la majorité :

- Autorisent M. le Maire à verser les indemnités d'éviction d'un montant de 17 601,76 € au GAEC de la Retenue au titre de la reprise des parcelles cadastrées AH57p, AH59 et AH 61,

- Autorisent M. le Maire à signer tous les documents nécessaires.

P.C.C.- Suivent les signatures
Le Maire

MAIRIE DE CHARTRES DE BRETAGNE (Ille et Vilaine)

Philippe BONNIN