



DELEGUES EN EXERCICE : 28

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 Septembre à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 17 Septembre, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

PRESENTS :

Messieurs DUCOUT – BEYRAND – BODINEAU – CELAN – CHIBRAC – GARRIGOU – GASTEUIL – LANGLOIS – PROUILHAC – PUJO – QUINTANO – QUISSOLLE – ZGAINSKI

Mesdames – BETTON – BOUSSEAU – BOUTER – COMMARIEU – ETCHEVERS – HANRAS – MOREIRA – PENARD – REMIGI – SIMIAN

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur BABAYOU

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Madame BINET à Madame REMIGI

Monsieur RECORs à Monsieur DUCOUT

Madame SILVESTRE à Monsieur PUJO

Madame ROUSSEL à Monsieur GASTEUIL

SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur QUISSOLLE est désigné comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Monsieur QUISSOLLE qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 23 Juin 2025 est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2025 - DÉLIBÉRATION N° 2025/4/10.

Réf. : 8.6

OBJET : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) – EXPLOITATION D'UNE PARCELLE AGRICOLE SITUEE SUR LA COMMUNE DE CANEJAN – CHOIX DU LAUREAT.

Monsieur GARRIGOU expose,

La Communauté de Communes Jalle Eau Bourde dispose d'un foncier à vocation agricole sur la ZA du Courneau à Canéjan, actuellement occupé par une association d'insertion produisant fruits et légumes et dont l'activité prend fin en septembre 2025. La collectivité veut pouvoir assurer une continuité de cette activité de production.

L'enjeu est de permettre l'exploitation de cette parcelle dont la partie exploitable est estimée à environ 1 HA tenant compte des zones perdues (chemins de passage, zones de compost, etc.) dans le cadre d'une activité similaire afin de pouvoir idéalement répondre aux besoins multiples du territoire (habitants, professionnels, cantines scolaires). La parcelle comprend également 5 000 m² de forêt non exploitable pour les cultures.

La Communauté de Communes souhaite donc mettre à disposition cette surface pour la production d'une ou plusieurs activités agricoles. Dans ce cadre, elle doit identifier et sélectionner un porteur de projet désireux de s'ancrer territorialement et en mesure de poursuivre la dynamique économique initiée.

Conformément à l'article L 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, un appel à manifestation d'intérêt a été publié du 4 juillet au 22 août 2025. Cet appel à manifestation d'intérêt a eu pour objet de porter de projet à la connaissance du public et de permettre à tout tiers susceptible d'être intéressé de se manifester en vue de la réalisation d'un projet similaire.

A l'issue de la date butoir de dépôt des candidatures, 1 dossier a été réceptionné et a fait l'objet d'une analyse approfondie. L'éligibilité, la pertinence et la crédibilité du projet soumis a été mesuré au travers du grille de notation qui a permis de retenir le porteur de projet pour une audition le 12 septembre 2025 devant un comité de sélection composé d'élus et de techniciens.

Les représentants du porteur de projet, la SCEA Champs Libre, ont ainsi pu présenter et valoriser leur dossier et répondre aux questions du comité de sélection à cette date.

A l'issue de cette dernière phase de sélection, il est apparu que le projet porté par la SCEA Champ Libre répond aux critères d'éligibilité fixés ainsi qu'aux enjeux visés dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt. Les représentants de la SCEA Champ Libre ont pu, au-delà des éléments détaillés présentés dans leur dossier de candidature, démontrer lors de leur audition toute la pertinence de leur projet en cohérence avec les attentes de la collectivité, que ce soit en termes d'offre et de démarche, tout en faisant preuve d'une grande motivation pour s'ancrer durablement sur le territoire.

Il vous est donc proposé d'autoriser la signature d'un bail à ferme (ci-joint) avec la SCEA Champ Libre.

Entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
Vu le Code Rural

Considérant :

- ✓ L'appel à manifestation d'intérêt publié par la Communauté de Communes du 4 juillet au 22 août 2025 ayant eu pour objet de porter ce projet à la connaissance du public et de permettre à tout tiers susceptible d'être intéressé de se manifester en vue de la réalisation du projet souhaité,
 - ✓ La candidature et dossier de présentation des projets reçus suite à cet appel à manifestation d'intérêt,
 - ✓ Le projet, reçu en juillet 2025 de la SCEA Champs Libre proposant une activité maraîchère et fruitière complétée par la production de fleurs de saison coupées,
 - ✓ L'analyse de son dossier de candidature, faisant apparaître que le projet porté répond aux attentes et exigences de la collectivité d'un point de vue technique, économique, et environnemental tel que fixé dans l'appel à manifestation d'intérêt,
- **Fait siennes** les conclusions du rapporteur,
 - **Approuve** la proposition établie par la SCEA Champs Libre en faisant le lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt ;
 - **Approuve** la mise à disposition sur les parties partielles et délimitées des parcelles, cadastrées section B51 et B362, et ce, pour une durée de 9 ans telle que prévue dans l'article L 411-5 du code rural ;
 - **Fixe** la redevance annuelle à 1 050 Euros hors taxes actualisée annuellement à la date anniversaire du bail selon l'indice national des fermages fixé par arrêté, ainsi qu'une provision sur charge annuelle de 350 Euros qui fera l'objet d'une révision annuelle ;
 - **Autorise** le Président à régler les détails de l'opération, notamment à finaliser les autorisations d'occupation dans les conditions précitées, à signer tous documents correspondants et à représenter la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde dans cette affaire ;
 - **Autorise** Monsieur le Président à signer tout acte ou document permettant l'exploitation de la parcelle agricole ainsi que leurs avenants éventuels.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT – Pierre DUCOUT

LE SECRÉTAIRE DE SEANCE,
Jean-François QUISSOLLE

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte tenu de la réception en Préfecture le 26/09/2025 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 29/09/2025

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.



BAIL A FERME

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LA COMMUNE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE, représentée par son Président, domicilié, en cette qualité, 2 avenue du Baron Haussmann, 33670 Cestas, dûment habilité par délibération n° XX en date du XX

ci-après désignée « le Bailleur »,

ET

La SCEA Champs Libre, représentée par Cécile Marques en exercice, dûment autorisée, domiciliée, en cette qualité d'associée gérante,

ci-après désignée « Le Preneur ».

PRÉALABLEMENT AU PRÉSENT BAIL, LES PARTIES EXPOSENT CE QUI SUIT :

La SCEA Champs Libre (le Preneur) a été retenue comme lauréat de l'AMI initié le 4 juillet 2025 par la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde (Le Bailleur) dans le cadre de la mise à disposition d'un foncier pour la production d'une ou plusieurs activités agricoles nécessitant pour ce faire d'identifier et sélectionner un porteur de projet désireux de s'ancrer territorialement et en mesure de poursuivre la dynamique économique initiée par le précédent occupant. La sélection de la SCEA a été adoptée par délibération n° XX en conseil communautaire le 23 septembre 2025.

L'activité devra obligatoirement concerner une production maraîchère et fruitière pour répondre aux besoins du territoire, elle pourra le cas échéant être complétée par une production agricole autre.

Toute évolution ou diversification des activités prévues dans le cadre de l'AMI initial devra faire l'objet d'un accord préalable avec le bailleur.

CELA ÉTANT PRÉCISÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés, en vue de l'exercice d'une activité d'exploitation maraîchère et fruitière complétée par toute autre activité agricole complémentaire en cohérence avec l'activité principale. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut de fermage, sous réserve des dispositions particulières et dérogatoires applicables à ce dernier lorsque le Bailleur est une personne publique, au regard

notamment des articles L. 411-27 et L. 415-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime (ci-après « CRPM »). Le présent bail obéit également aux règles du Code Civil et aux usages locaux applicables dans le Département de la Gironde qui ne sont pas contraires au statut du fermage, ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la Loi permet.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION ET LOCALISATION DES BIENS LOUÉS, OBJET DU BAIL

2.1. Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les parcelles, ou partie de celles-ci, à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

COMMUNE	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface exploitable en m²	Nature
CANÉJAN	NA	B51 et B362	10 000	Foncier agricole

Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Les parties conviennent de ce que le Preneur :

- Prend à sa charge la réalisation et / ou l'entretien de la clôture matérialisant les limites de l'emprise,
- Fait son affaire de l'abattage des arbres morts, tout en prenant soin de respecter l'Espace Boisé Classé (voir ci-dessous l'article 10).

ARTICLE 3 – ÉTAT DES LIEUX

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du CRPM, un état des lieux précis de l'état des biens loués sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Un exemplaire de celui-ci visé par le Preneur et le Bailleur demeurera annexé au présent bail.

Si l'état des lieux contradictoire ne pouvait être réalisé dans les délais sus cités, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 4 – DURÉE DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-5 du CRPM, le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2025.

Il viendra, en conséquence, à expiration le 1^{er} octobre 2034.

ARTICLE 5 – RENOUELEMENT DU BAIL – DROIT DE REPRISE

À défaut de congé, le présent bail est renouvelé par période de 9 ans dans les mêmes conditions, sauf accords ou décisions contraires, notamment sur le prix, pour lequel la mise à jour se fait au moment du renouvellement, selon les termes de l'article L. 411-46 du CRPM. En l'absence d'accord entre les parties, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux fixera le prix et statuera sur les clauses et conditions du nouveau bail conformément aux dispositions de l'article L. 411-50 du CRPM.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au preneur un congé motivé, 18 mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier conformément à l'article L. 411-47 du CRPM. À peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou sur le droit de reprise accordé par le CRPM, notamment par son article L. 415-11.

Le Preneur peut renoncer au renouvellement du bail moyennant préavis adressé au Bailleur, 18 mois au moins avant l'expiration du bail. Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, selon les dispositions de l'article L. 411-55 du CRPM.

ARTICLE 6 – RÉSILIATION

6.1. À LA DEMANDE DU PRENEUR

Le Preneur pourra demander la résiliation du bail s'il se trouve dans l'une des situations prévues à l'article L. 411-33 du CRPM qui produira effet dans les conditions indiquées par l'article L. 411-34 du CRPM. Le Preneur pourra également demander la résiliation du bail s'il peut invoquer les dispositions des articles L. 123-15 et L. 411-32 du CRPM ou celles de l'article L. 213-10, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme.

6.2. À LA DEMANDE DU BAILLEUR

De son côté, le Bailleur pourra demander la résiliation du bail s'il justifie de l'un des motifs définis par le CRPM, c'est-à-dire :

- dans les cas prévus à l'article L. 411-32, sur les parcelles dont la destination agricole du bien loué peut être changée ;
- après deux défauts de paiement du fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance (article L. 411-31 I 1° du CRPM) ;
- en cas d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation des biens et droits immobiliers présentement loués (article L. 411-31 I 2° du CRPM) ;
- en cas de contravention faite à l'interdiction de sous-louer ou de céder le droit au présent bail (article L. 411-31 II du CRPM) ;
- en cas de contravention aux dispositions des articles L. 411-37 et L. 411-38 du CRPM ;
- lorsque les biens loués sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique (article L. 415-11 du CRPM).

6.3. RÉSILIATION DE PLEIN DROIT

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-30 du CRPM, en cas de destruction totale par cas fortuit des biens loués, le présent bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-35 du CRPM, toute cession du présent bail et toute sous-location du bien affermé sont interdites.

Conformément aux dispositions de l'article L411-38, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants.

ARTICLE 8 – FERMAGE

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-14 du CRPM et de l'arrêté préfectoral en date du 29 septembre 2020 constatant l'indice du fermage et sa variation, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé à la somme de 1 050 Euros (MILLE CINQUANTE EUROS).

Ce fermage est actualisé chaque année à date anniversaire du bail, soit le 1^{er} octobre, compte tenu de la variation de l'indice national des fermages défini par arrêté du Ministre chargé de l'Agriculture. L'indice de référence de départ est celui de 2025, soit 123.06.

Une provision pour charge locative annuelle de 350 € (TROIS CENT CINQUANTE EUROS) est également appliqué et fera l'objet d'une révision annuelle correspondant à une participation aux dépenses.

Le loyer et la provision sur charge locative sont payables par semestre à terme échu après émission d'un titre de recette.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

9.1. LIBRE JOUISSANCE – DROIT DE VISITE

Le Bailleur est tenu de mettre à disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance. Le Bailleur ou son représentant aura le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé par écrit le Preneur.

9.2. EMPIÉTEMENT – USURPATION

Le Preneur s'opposera à tout empiétement et usurpation qui pourraient être tentés ou commis sur le bien loué et en préviendra aussitôt le Bailleur dans les délais prescrits par les dispositions de l'article 1768 du Code Civil (article L. 411-26 du CRPM).

9.3. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur ne pourra pas changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

9.4. ENTRETIEN DES LIEUX

Le Preneur devra jouir du bien loué, suivant sa destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il sera tenu d'engranger et devra tenir les lieux loués constamment garnis (article L. 411-27 du CRPM).

Le Preneur entretiendra en bon état d'usage et de viabilité tous les chemins et passages privés des biens loués.

Le Preneur maintiendra et entretiendra les talus, fossés, haies, arbres et clôtures vives et sèches existant sur les biens loués.

En fonction des usages des locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

Le Preneur ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans l'accord du Bailleur.

9.5. REPARATION DES LIEUX

Le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de ses biens, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et peuvent être différées en fin de bail.

9.6. TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Le Preneur pourra, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué après accord préalable du bailleur.

9.7. ASSURANCES

En application de l'article L. 415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les biens loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au Bailleur.

Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile et le cas échéant pour ses récoltes.

Dans le cas où un bien inclus dans le bail serait détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le Preneur le demande, de reconstruire le bien, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, dans les conditions de l'article L. 411-30 du CRPM.

9.8. TAXES, IMPÔTS ET CHARGES

Le Preneur devra acquitter exactement tous impôts personnels de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En plus du fermage, le Preneur paiera, et éventuellement remboursera au Bailleur lorsqu'il les aura acquittés en ses lieu et place, les taxes et cotisations afférentes aux biens loués dans les proportions définies par les articles L. 415-3, alinéa 3, et L. 514-1 du CRPM.

De même, dans le cas où le Preneur aurait participé à des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

9.9. DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS

Au cours du bail, le Preneur pourra étendre ses activités, sous réserve :

- D'une part, qu'elles demeurent agricoles au sens défini par l'article L. 311-1 du CRPM,
- D'autre part, que la mise en valeur des biens loués soit assurée de manière effective et régulière. L'extension d'activité ne doit pas compromettre la bonne exploitation des biens loués ni leur porter préjudice. Si ces extensions nécessitaient des travaux d'équipement, ils ne pourront être exécutés qu'après que le Bailleur en a été informés et les a autorisés.

ARTICLE 10 – RÉSERVES OU SERVITUDES

Le Bailleur déclare que les biens loués ci-dessous sont impactés par les contraintes environnementales ou d'urbanisme renseignées ci-dessous :

RÉFÉRENCE PARCELLE	CONTRAINTES
B51	Espaces Boisés Classés Selon les dispositions des articles L. 130-1 à L.130-6 et R. 130-1 à R. 130-6 du Code de l'Urbanisme, ce régime interdit les coupes ou abatages des arbres présents, sauf s'ils présentent un caractère dangereux. Dans ce cas, l'exploitant ou le propriétaire doit déposer une demande de coupes et d'abatages afin d'obtenir l'accord préalable de la Commune. Tout arbre coupé devra être remplacé.

ARTICLE 11 – RESTITUTION DES LIEUX

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le Preneur devra restituer les lieux loués en bon état, conformément à l'état des lieux d'entrée qui aura été dressé, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail, conformément aux dispositions des articles L. 411-28 et L. 411-73 du CRPM. Le nouvel état des lieux, qui sera alors dressé, à frais communs, devra tenir compte de ces modifications et transformations.

ARTICLE 12 – INDEMNITÉ DE SORTIE

Conformement aux dispositions de l'article L. 411-69 du CRPM, Le Preneur qui, par son travail, ou ses investissements a apporté des améliorations constatées par état des lieux, au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. L'indemnité est calculée selon l'article L. 411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation des biens loués, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (article L. 411-72 du CRPM).

Fait en deux exemplaires à Cestas le

Le Bailleur
La Communauté de Commune Jalle Eau Bourde,
Représentée par son Président
Pierre DUCOUT

Le Preneur
La SCEA Champ Libre
Représentée par Cécile Marques
Associée Gérante

Pour tous les points qui ne sont pas prévus dans le contrat, les parties déclarent se référer à l'arrêté préfectoral relatif au statut du fermage en Gironde ainsi qu'aux dispositions du statut du fermage telles qu'elles sont consignées au livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime.

ANNEXES :

- État des lieux dressé contradictoirement le __/__/2025