

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE (L. 411-2 3° DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME)

ENTRE

La Ville de SEZANNE, commune dont le siège est situé 7 place de l'Hôtel de ville - BP 88 - 51121 SEZANNE, représentée par son maire en exercice, Monsieur Sacha HEWAK, maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 7 avril 2022.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Propriétaire »,

D'une part,

ET

La société CLIF, société civile d'exploitation agricole au capital de 117 670,00 euros, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 801297987, dont le siège social est situé 44 avenue Charles de Gaulle, 51120 SÉZANNE, représentée par ses dirigeants légaux en exercice, Monsieur Fabrice GALLOT et Madame Corinne DANTON, agissant en vertu de [...] de la société en date du [...]

Ci-après dénommé « l'Occupant à titre précaire »,

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Afin de répondre à une demande importante de logements et à une politique favorisant la mixité sociale, la Ville de SEZANNE a établi un programme de construction consistant en la création d'un peu plus d'une centaine de logements, sous la forme de lots libres de construction ou de logements individuels groupés, soit en accession à la propriété, soit en location.

Le tènement, assiette du projet, est situé sur le secteur des Tuileries, au Nord-Ouest du territoire communal et au Sud de la RN4 et est composé de six parcelles de terrains agricoles cadastrées section G n°161, 162, 165, 198, 234 et 240, d'une superficie totale de 14 ha 78 a 68 ca.

Acquis au terme d'une procédure d'expropriation achevée en 2014, ce tènement est intégralement la propriété de la Collectivité. A cette occasion, une indemnité d'éviction a été versée à la société CLIF le 25 juin 2014.

Le tènement, assiette du projet, a par ailleurs été classé en zone 1AUT (zone à urbaniser) du plan local d'urbanisme, adopté par délibération du conseil municipal du 3 novembre 2016 devenue définitive. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Depuis lors, et d'un commun accord, le tènement a été mis à disposition d'exploitants agricoles, à titre totalement gratuit. C'est ainsi que la société CLIF exploite librement et gratuitement les parcelles cadastrées section G n°161, n°162, n°165, n°198 et n°240.

Par délibération du Conseil municipal du 9 décembre 2021, il a été décidé de mettre en œuvre l'opération d'aménagement et de lancer la procédure de désignation d'un concessionnaire conformément aux dispositions des articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme.

L'usage agricole de ces parcelles, qui est maintenu à ce jour, a vocation à changer à une date qu'il n'est pas possible de déterminer.

Afin de formaliser les relations entretenues jusqu'alors et donner de la visibilité aux différents intervenants, la Ville et les exploitants agricoles se sont rapprochés pour préciser les modalités d'occupation des parcelles occupées dans le cadre d'une convention précaire en application de l'article L. 411-2 3° du code rural.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX

La Propriétaire accorde à l'Occupant à titre précaire le bénéfice de la convention d'occupation précaire des parcelles de terre ci-après désignées :

Commune	Lieu-dit	Section	N° Cadastral	Zonage	Contenance
SEZANNE	Tuileries	G	161	1AUT	89a 17ca
SEZANNE	Tuileries	G	162	1AUT	27a 62ca
SEZANNE	Tuileries	G	165	1AUT	2ha 07a 50ca
SEZANNE	Tuileries	G	198	1AUT	14a 99ca
SEZANNE	Tuileries	G	240	1AUT	20a 57ca

Soit au total : 3ha 59a 85 ca (35 985 m²)

Tels que lesdits biens existent sans exception ni réserve.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente convention est établie pour une durée qui expirera le 1^{er} novembre 2023.

Cette durée pourra être prolongée sur proposition de la Propriétaire, uniquement par voie d'avenant, pour une durée qui sera librement convenue entre les Parties, pour tenir compte des contraintes d'exploitation (durée entre les semis et la récolte).

Il est entendu que, pour les stricts besoins de la réalisation de l'opération d'aménagement, l'avenant de prolongation de la présente convention pourra ne porter que sur une partie de des parcelles.

Au cas où elle aurait la volonté de prolonger cette convention, la Propriétaire sera tenue d'en informer l'Occupant à titre précaire au moins 3 (trois) mois avant le terme.

L'avenant sera conclu au plus tard 15 (quinze) jours avant le terme.

A défaut de renouvellement exprès, la présente convention sera caduque dès le lendemain de l'expiration de la durée initiale.

La présente convention ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

ARTICLE 3 - ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant à titre précaire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre eux le [.././..]

Un exemplaire de celui-ci, visé par la Propriétaire et l'Occupant à titre précaire, demeurera annexé à la présente convention.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

L'Occupant à titre précaire :

- si nécessaire, devra justifier de l'autorisation d'exploiter ;
- prendra les biens en l'état, sans aucune exception, ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Propriétaire pour quelque motif que ce soit ;
- les gèrera de manière prudente et rationnelle et les entretiendra sans commettre de dégradations ;
- informera la Propriétaire, chaque année, de la teneur des cultures qu'il envisage (date de semence et de récolte) ;
- s'opposera à tous empiètements et toutes usurpations ;
- ne changera pas la destination agricole des biens ;
- payera les impôts et taxes dont elle est redevable le cas échéant au titre de cette exploitation ;
- prendra une assurance suffisante pour couvrir son matériel, ses salariés, ses récoltes etc.
- quittera les lieux occupés par elle et les laissera en bon état, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due, à l'expiration de la convention.

Le droit de jouissance est strictement réservé à l'Occupant à titre précaire et ne peut pas être transmis. Il disparaît avec la fin d'activité agricole de l'Occupant à titre précaire.

L'Occupant à titre précaire ne bénéficie pas du droit de préemption.

Il ne peut aucunement céder cette convention d'occupation à titre précaire sans l'accord exprès du Propriétaire.

ARTICLE 5 – PRIX

Le loyer annuel convenu d'un commun accord est de 100 € (cent euros) / ha, hors taxes locales éventuelles, soit 359,85 € (trois cent cinquante neuf euros et quatre vingt cinq centimes) /an TTC.

Le loyer est dû à terme échu.

Aucune charge foncière n'est à facturer à l'Occupant à titre précaire en sus du loyer.

ARTICLE 6 – ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrements seront mis à la charge de la Propriétaire.

Fait en 2 exemplaires à Sézanne, le [...] / [...] 2022

Pour la Propriétaire
La Ville de Sézanne
M. Sacha HEWAK

Pour l'Occupant à titre précaire
La Société CLIF
Monsieur et Madame DANTON-GALLOT