

Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

**COMMUNAUTE** -ooOoo---  
**D'AGGLOMERATION**  
**DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE**

*Le mardi 25 juin 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.*

**ETAIENT PRESENTS :**

*GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert (à partir de la question 17), DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile (à partir de la question 31), LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Daniëlle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 8), DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 13), LECOMTE Maurice, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorotheë, PHILIPPE Daniëlle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 9)*

**PROCURATIONS :**

*BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, BERRIER Philibert donne procuration à GACQUERRE Olivier (Jusqu'à la question 16) , SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, HENNEBELLE Dominique donne procuration à OGIEZ Gérard, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Lélío, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain*

**ETAIENT ABSENTS EXCUSES :**

*DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno*

*Monsieur HANNEBICQ Franck est élu Secrétaire,*

*La séance est ouverte,*

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

**DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**25 juin 2024**

**FONCIER ET URBANISME**

**COMMUNE DE GOSNAY - CESSIION D'UN TERRAIN AGRICOLE OCCUPÉ,**  
**CADASTRÉ SECTION ZA N°289, À MME DELPHINE LECOMTE EPOUSE**  
**CANESSE, PRENEUR À BAIL**

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n°2022/CC136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

La Communauté d'Agglomération a pu acquérir une parcelle de terrain agricole afin de constituer une réserve foncière, lui permettant ainsi de procéder à la compensation foncière des exploitants agricoles impactés par la réalisation de ses projets.

Au titre de cette compensation foncière, Mme Delphine LECOMTE épouse CANESSE, demeurant à Hesdigneul-lès-Béthune (62196) 19 rue de la République, agricultrice impactée par la réalisation de la ZEC de GOSNAY 1, s'est vue accorder un bail rural sur la parcelle cadastrée section ZA n°289 d'une contenance cadastrale de 2 744 m<sup>2</sup>.

Mme CANESSE a depuis formulé depuis le souhait d'acquérir cette parcelle.

Cette parcelle étant occupée comme indiqué ci-avant, et le revenu locatif minime (43,55 euros annuel), son maintien dans le patrimoine de la Communauté d'Agglomération ne présente pas d'intérêt.

S'agissant d'une terre agricole occupée, sa valeur vénale, issue du protocole signé entre la Communauté d'Agglomération, la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles du Pas-de-Calais et le Syndicat de la Propriété Privée Rurale, s'élève à 0,77 eur. / m<sup>2</sup>. Ce montant a été accepté par Mme CANESSE, acquéreur.

Le pôle d'évaluation domaniale, par avis en date du 28 mai 2024, a estimé la valeur de cette parcelle à 2 113 euros soit 0,77 eur. / m<sup>2</sup>

Suite à l'avis favorable de la Commission « Cycle de l'eau » du 13 juin 2024, il est demandé à l'Assemblée de décider de la cession dudit terrain, au prix de 2 113 euros et d'autoriser le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique à intervenir, dont la rédaction sera confiée à Maître Blandine DERICQ notaire à Béthune, les frais de cet acte étant portés intégralement à la charge de l'acquéreur.»

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de décider de la cession ou de l'acquisition des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, de signer les actes qui en découlent et de procéder au paiement des frais et honoraires correspondants.

Sur proposition de son Président,  
Le Bureau communautaire,  
A la majorité absolue,

**DÉCIDE** la cession du terrain sis à Gosnay, cadastré section ZA n°289, d'une contenance de 2 744 m<sup>2</sup>, au profit de Madame Delphine CANESSE-LECOMTE, agricultrice, demeurant à Hesdigneul-lès-Béthune, 19, rue de la République, preneur à bail, au prix de 2 113 euros, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur.

**AUTORISE** le Président, la Vice-présidente déléguée ou le Conseiller délégué à signer l'acte authentique de vente à intervenir, qui sera reçu par Maître Blandine DERICQ notaire à Béthune

**PRECISE** que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

**INFORME** que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,

Pour extrait conforme,  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de la réception en  
Sous-préfecture le : - 2 JUIL. 2024

Et de la publication le : - 2 JUIL. 2024  
Par délégation du Président,  
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne



## BAIL A FERME

### ENTRE LES SOUSSIGNES

#### BAILLEUR

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à BETHUNE (62400), 100 avenue de Londres BP 40548, identifiée au SIREN sous le numéro 200 072 460.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs.

#### D'UNE PART

#### PRENEUR

Madame Delphine, Marie, Monique LECOMTE, épouse de Monsieur Alexandre Robert, Auguste CANESSE, demeurant à HESDIGNEUL-LES-BETHUNE (62196) 19 rue de la République  
Née à Béthune, le 22/12/1971  
Mariée  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existante entre eux au cas de pluralité de preneurs.

#### D'AUTRE PART

Est conclu le présent bail concernant le bien ci-après désigné aux conditions ci-après stipulées

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- L'établissement public de coopération intercommunale dénommé COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE, est ici représentée par Monsieur Maurice LECONTE, Vice-président délégué, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 27 juillet 2020, numéro AG/20/18.

Spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Président de la Communauté d'Agglomération n°2021/529 en date du 28 octobre 2021 dont une copie certifiée exécutoire est demeurée annexée aux présentes.

- Madame Delphine Marie Monique LECOMTE est présente.

**La première partie contient les dispositions du bail proprement dit et la deuxième partie les dispositions diverses.**

#### EXPOSE PREALABLE

La Communauté d'Agglomération est propriétaire, sur la commune de GOSNAY, de 27 ares 44 centiares de terre agricole.

#### CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

*de L.9.*

## **PREMIERE PARTIE – BAIL A FERME**

La Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane **donne à bail à ferme, aux garanties ordinaires et de droit en la matière, modifiées ou complétées éventuellement par les stipulations du présent acte, pour la durée et aux conditions ci-après précisées, à Madame Delphine Marie Monique LECOMTE, les biens dont la désignation suit :**

### **BAIL RURAL**

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Commune de GOSNAY (62199),

**VINGT SEPT ARES QUARANTE QUATRE CENTIARES (27a 44ca) de terre agricole sis à GOSNAY, lieudit Le Fie, figurant à la matrice cadastrale sous les références suivantes :**

COMMUNE	Références cadastrales	Lieudit	Contenance
GOSNAY	Section ZA n° 289	Le Fie	27a 44ca
D'une contenance totale de			<b>27a 44ca</b>

Tel que figurant sous teinte jaune sur le plan cadastral ci-annexé.

### **SERVITUDES**

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

#### **ARTICLE 2 – CONSISTANCE - REGLEMENTATION**

Les biens loués sont donnés à bail tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**.

Etant précisé que s'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation selon des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, la convention obéit aux règles d'ordre public du statut du fermage et de la réglementation particulière aux baux ruraux environnementaux figurant aux articles L 411-27 et R 411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties dans les limites permises par la loi.

Les clauses du bail devront être conformes au document de gestion du secteur protégé dans la mesure où les parcelles ou certaines d'entre elles se trouveraient dans l'une des zones visées à l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Pour tout ce qui n'est pas prévu, les contractants déclarent vouloir s'en remettre aux usages locaux.

Les parties sont avisées qu'en cas de modification du statut du fermage ou de création de zones visées à l'article L 411-27, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

#### **ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX**

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

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par celui-ci, les parties s'engagent à établir un état des lieux contradictoirement et à frais communs dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

#### ARTICLE 4 - DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront cours le 1<sup>er</sup> octobre 2021 pour finir le 30 septembre 2030.

#### ARTICLE 5 - REPRISE PAR LE BAILLEUR - RENOUELEMENT DU BAIL

A l'expiration du bail, le **BAILLEUR**, s'il remplit les conditions requises, et à charge d'adresser préalablement un congé dans les formes et délais prescrits, pourra exercer le droit de reprise accordé par le Code rural et de la pêche maritime.

La reprise pourra être totale ou partielle. Dans ce dernier cas, le reprise ne doit pas être de nature à compromettre l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le **PRENEUR**, qui aura, par ailleurs, la faculté de notifier au **BAILLEUR** sa décision de ne pas renouveler le bail, et ce jusqu'à la date de son expiration. (Article L 411-62 du Code rural et de la pêche maritime).

Le **BAILLEUR** ayant atteint l'âge de la retraite ne pourra exercer son droit de reprise que pour constituer une exploitation de subsistance, dans les conditions prévues à l'article L 411-64 du Code rural et de la pêche maritime.

Si le **BAILLEUR** n'utilise pas son droit de reprise, le bail se renouvellera et les clauses et conditions du bail renouvelé seront celles du présent bail, sauf dispositions légales contraires.

Le **BAILLEUR** pourra refuser le renouvellement du bail si le **PRENEUR** atteint l'âge de la retraite au cours du bail ; et éventuellement limiter ce renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le **PRENEUR** atteindra cet âge. Cependant, dans ce cas, le bail pourra être cédé à l'un des bénéficiaires déterminés par les dispositions de l'article L 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, qui pourra prétendre au renouvellement de son bail.

#### ARTICLE 6 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

**Jouissance** : Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués selon leur destination et les usages de la profession.

**Empiètement - Usurpations** : Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements ainsi qu'à toutes usurpations.

**Destination des lieux** : Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est strictement à vocation agricole.

**Affichage** : Le **PRENEUR** aura le droit de faire figurer des affiches concernant ses propres productions.

**Cours - Chemins privés - Talus - Haies - Fossés** : Le **PRENEUR** entretiendra en bon état d'usage et de viabilité toutes les cours et tous les chemins privés de la ferme et entretiendra les talus, haies et fossés.

**Droit de chasser** : Le **PRENEUR** aura, conformément aux dispositions de l'article L 415-7 du Code rural et de la pêche maritime, le droit personnel de chasser sur le fonds loué, sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille. S'il désire ne pas chasser, il devra en aviser le **BAILLEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 415-2 susvisé. S'il en use, il devra l'exercer dans les conditions prévues aux articles L 415-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

**Fin du bail - Obligation du preneur** : Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus.

#### ARTICLE 7 - TRANSMISSION DU BAIL

##### **Cession du bail**

Le bail est incessible sauf dans les cas et sous les conditions prévues à l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

##### **Association au bail**

Sous les mêmes conditions prévues à l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime, pourront être associés au bail en qualité de co-preneur le conjoint du preneur participant à l'exploitation ou un descendant du preneur ayant atteint l'âge de la majorité.

DL L.M.

**Apport à une société**

Tout apport à une société civile d'exploitation ou à un groupement agricole d'exploitation en commun est subordonné à l'agrément personnel et préalable des bailleurs conformément aux dispositions de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime ; de plus, pour leur être opposable, il devra leur être notifié conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil.

**Sous-location**

Toute sous-location est interdite.

**Echange de jouissance**

Les preneurs auront la faculté, dans les limites et conditions fixées par l'article L 411-39 du Code rural et de la pêche maritime, de procéder à des échanges de jouissance ou locations de parcelles détachées ou enclavées. Ils devront, au préalable, notifier l'opération aux bailleurs qui pourront s'opposer en saisissant le tribunal paritaire.

**ARTICLE 8 - AMELIORATIONS PAR LES PRENEURS**

Le **PRENEUR** pourra, dans les conditions prévues par l'article L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, effectuer des améliorations présentant un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation sur le fonds loué. Il aura droit, dans ce cas, à sa sortie des lieux, à une indemnité calculée conformément aux dispositions de l'article L 411-71 du Code rural et de la pêche maritime et déterminée lors de l'état de sortie des lieux.

**ARTICLE 9 - RESILIATION DU BAIL****a) A l'initiative du PRENEUR.**

Conformément aux dispositions de l'article L 411-33 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- si lui d'eux ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail à la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- si, par suite de décès, sa famille se trouve privée d'un ou plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- s'il achète une ferme pour l'exploiter lui-même.

Le **PRENEUR** pourra également demander la résiliation :

- s'il atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, et ce à la fin d'une des périodes annuelles du bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis. Dans ce cas le **PRENEUR** doit notifier sa décision au propriétaire douze mois à l'avance ;
- s'il se voit opposer un refus d'autorisation d'exploiter par l'autorité administrative l'empêchant de mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Sauf à tenir compte des dispositions en cas de retraite sus-relatées, dans tous les autres cas, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du locataire, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bien loué compromettant l'équilibre économique de l'exploitation louée, conformément aux dispositions de l'article L 411-30 du Code rural et de la pêche maritime ;

- au cas où après un remembrement, la jouissance des biens loués étant diminuée, le **PRENEUR** n'entend pas obtenir le report des effets du bail sur les parcelles reçues en échange, conformément aux dispositions de l'article L 123-15 du Code rural et de la pêche maritime ;

- au cas où après exercice d'un droit de préemption, le **PRENEUR** entend quitter les lieux, conformément aux dispositions de l'article L 213-10 alinéa 3, du Code de l'urbanisme ;

- si, suite à une résiliation partielle par le **BAILLEUR** pour changement de la destination agricole, le **PRENEUR** est privé de parcelles essentielles à l'équilibre économique de l'exploitation louée, conformément aux dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime. Etant précisé que le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative, l'absence d'autorisation administrative préalable n'étant possible que pour les parcelles situées en zone U en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** ne peut

être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours et il est indemnisé à hauteur du préjudice subi.

**b) A l'initiative du BAILLEUR.**

Sous réserve des dispositions des articles L 411-32 et L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenants au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition.

2° Des 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.

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

4° Toute contravention aux dispositions de l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

5° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime.

6° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L 411-37, L 411-39, L 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

Dans les cas prévus aux 4° et 5°, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

7° En cas de décès du **PRENEUR**, lorsque celui-ci ne laisse ni conjoint, ni partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant-droit réunissant la condition d'exploitation. La demande de résiliation doit alors être faite dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à la connaissance du **BAILLEUR**.

**ARTICLE 9A - DECES DU PRENEUR**

Conformément aux dispositions de l'article L 411-34 du Code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du **PRENEUR**, le bail continue indivisément au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants ou de ses descendants participant à l'exploitation ou ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

A défaut pour le **PRENEUR** de laisser ces bénéficiaires, le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Les ayants-droit du **PRENEUR** ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour de son décès.

La résiliation prendra effet dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L 411-34, selon la date à laquelle elle sera formulée par rapport à celle de la fin de l'année culturale.

**ARTICLE 10 - FERMAGE**

En application des dispositions de l'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de QUARANTE TROIS EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (43,55 €), correspondant à la valeur de 6 quintaux de blé l'hectare à 26,45 € /quintal, selon la valeur du blé fermage en €/ql 2021 pour le Pas-de-Calais.

Ce fermage sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle

AL L.M.

par l'autorité administrative, après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

L'indice de base ayant servi à la détermination de la valeur locative est l'indice 2021 soit 106.48.

Le fermage sera payable, ainsi que le PRENEUR s'y oblige, par chèque libellé à l'ordre de Monsieur le Receveur de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, et adressé en ses bureaux, Hôtel Communautaire, 100, avenue de Londres 62411 BETHUNE cedex, en un seul terme, le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

### **ACTUALISATION DU FERMAGE**

Le loyer fixé ci-dessus restera applicable à la première année de jouissance.

Pour la deuxième année de jouissance, l'actualisation s'effectuera conformément aux dispositions de l'article R 411-9-9 du Code rural et de la pêche maritime, littéralement rapportées aux présentes : « *le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédant la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er octobre suivant la date d'effet du bail.*

*Toutefois, lorsque le loyer est payable à terme à échoir et que par accord entre les parties le bail stipule que l'indice de référence choisi est celui du 1er octobre qui précède la date d'effet du bail l'indice d'actualisation retenu chaque année est celui du 1er octobre précédant le début de la période annuelle. »*

### **ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES**

Le **PRENEUR** devra acquitter ses impôts personnels de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il paiera, en outre, en plus du fermage, et éventuellement remboursera au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en son lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférents aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant, c'est-à-dire actuellement la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture, et, conformément aux dispositions de l'article L 415-3 du Code rural et de la pêche maritime, le cinquième (1/5) du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties, le tout majoré des frais de confection des rôles. Etant observé que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, si elle existe, doit être entièrement rétrocédé au **PRENEUR**.

## **DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **CONTROLE DES STRUCTURES**

Les présentes sont soumises aux dispositions de l'article L 331-2 I du Code rural et de la pêche maritime.

Le **PRENEUR** a obtenu une autorisation préfectorale d'exploiter le....., dont une ampliation est annexée.

Ainsi que l'y oblige l'article L 331-6 du Code rural et de la pêche maritime, le **PRENEUR** déclare qu'en dehors du fonds loué il exploite.....

### **DROITS A PAIEMENT DE BASE**

Le présent bail ne comprend pas le transfert des droits à paiement de base générés par le **BIEN** loué, le **BAILLEUR** n'étant pas détenteur de droits.

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

**Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessous indiqués, en deux exemplaires originaux sur 7 pages, comprenant :**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### BAILLEUR

A  
Le

Par délégation du Président,  
Le Vice-présidente délégué

#### PRENEUR

A *Peschignéal*  
Le *2 novembre 2021*

*Ghesse*

Maurice LECONTE

*[Signature]*

*DC L. D.*



**COMMUNE DE GOSNAY – PROJET DE CESSION D'UNE PARCELLE AGRICOLE CADASTRÉE SECTION ZA N°289**

**AU PROFIT DE MADAME DELPHINE CANESSE, PRENEUR À BAIL**



Parcelle ZA n°289, à céder à Madame Delphine CANESSE-LECOMTE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 mai 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluations domaniales

Immeuble Foch

5, rue du Docteur Brassart

62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président

Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay  
Artois Lys Romane

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Franck DANNELY

Courriel : [franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franck.dannely@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 68 62 74 80

Réf DS: 17547955

Réf OSE : 2024-62377-33737

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :* Parcelle cadastrée ZA 289

*Adresse du bien :* Lieudit 'Le Fief' à Gosnay

*Valeur :* 2 113 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.**

## 1 - CONSULTANT

CABBALR

affaire suivie par : Pascale Queste

## 2 - DATES

de consultation :	30/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation de la parcelle décrite ci-dessous pour cession au preneur en place

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GOSNAY	ZA 289	Lieudit 'Le Fief'	2 744 m <sup>2</sup>	Parcelle agricole occupée



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriétaire de l'immeuble :

CABBALR

### 5.2. Conditions d'occupation

occupée

## 6 - URBANISME

Zone N au PLU

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode comparative

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

date	adresse	cad	surf	prix	€/ M2
21/02/2023	labeuvriere/chocques	Zb 83 et AD 214 85	6165	4932	0,80
11/09/2023	houchin	Ai 227	10745	7521,5	0,70
03/11/2022	gosnay	ZA 264	231	178	0,77
16/12/2021	gosnay	Za 268	782	602	0,77
	gosnay	Za 266	1731	1333	0,77

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu de l'étude de marché, peut être appliquée une valeur de 0,77 €/ m<sup>2</sup> à cette parcelle de 2 744 m<sup>2</sup>. On obtient ainsi une valeur de 2 113 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 113€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

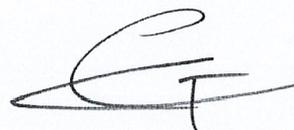
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
Publiques et par délégation,



Franck DANNELY  
Inspecteur évaluateur