

Entre les soussignés :

Madame Frédérique THIENNOT, Maire de la Commune de Pamiers, domiciliée Place du Mercadal, B.P. 70167, 09101 PAMIERS CEDEX, agissant au nom de la Commune de Pamiers,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,

d'une part,

Et :

Le GAEC des Barthelles, représenté par Messieurs Sébastien, Yves et Xavier ROUILLON, domicilié 09120 SAINT BAUZEIL,

Ci-après dénommé le « PRENEUR »,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSE

I. Suivant acte reçu par Maître ASSEMAT, Notaire en résidence à PAMIERS, le 20 novembre 1990, la commune de PAMIERS a acquis de Mademoiselle RASPAUD Marie, Jeanne, Anne-Marie, demeurant à BEZIERS, 3 Rue Louis Noguier, diverses parcelles de terre, sises commune de PAMIERS, lieu-dit « Cailloup », ci-après plus amplement désignées, moyennant le prix de 650.000 francs.

II. Cette propriété rurale a été acquise, à l'amiable, en vue de la constitution d'une réserve foncière, en application de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme, ceci dans le but de sauvegarder et de mettre en valeur, d'une part le patrimoine bâti que représente l'église de Cailloup, d'autre part les espaces naturels qui l'entourent, l'acquisition de l'ensemble des parcelles de terre, a été déclarée d'utilité publique, par arrêté préfectoral, en date du 20 juillet 1990.

La réserve foncière, ainsi constituée, est destinée à préserver le patrimoine archéologique sur le site de Cailloup.

Au-delà de la stricte conservation du bien, la Commune de PAMIERS a pris possession de cet ensemble immobilier, dans le but d'isoler, de dégager, d'assainir et de mettre en valeur, à la fois l'édifice, ses abords immédiats, et le surplus de la propriété, situé dans le champ de visibilité de l'église de Cailloup.

Sur la mouvance du « Mas Vieux de Cailloup », sera aménagé un site touristique, intégré dans un environnement pittoresque, avec un point de forte attraction, constitué par l'église de Cailloup.

III. Dans l'attente de la réalisation du projet, la Commune de PAMIERS, propriétaire des parcelles en cause, afin de ne pas laisser lesdites parcelles, en l'état de friches, a décidé de consentir au GAEC des Barthelles, représenté par Messieurs Sébastien, Yves et Xavier ROUILLON, domicilié à 09100 SAINT BAUZEIL, un contrat de concession temporaire sur les biens ci-après désignés.

CONCESSION TEMPORAIRE

Ceci exposé, Madame Frédérique THIENNOT, Maire de la Commune de PAMIERS, es-qualité, en obligeant la Commune qu'elle représente aux garanties ordinaires et de droit, en pareille matière, consent par les présentes au GAEC des Barthelles, qui accepte un contrat de concession temporaire sur les parcelles de terre, ci-après, plus amplement désignées. Il est bien entendu, entre les parties, comme condition essentielle de la présente convention, passée en application de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme, que le droit d'occupation ainsi conféré ne l'est qu'à titre temporaire, et qu'en conséquence est exclue toute possibilité d'invoquer les dispositions du statut du fermage.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Située dans une boucle de l'Ariège, la propriété de CAILLOUP, d'une superficie de 76 ha 82 à 45 ca, s'étend sur la rive gauche de la rivière, au lieu-dit « CAILLOUP », face à l'agglomération appaméenne.

Un nouvel accès a été créé en 2007. Toutefois cet accès est strictement réservé aux véhicules de secours et de service. En tout état de cause son utilisation est limitée aux véhicules de 3,5 tonnes. Il est ici précisé que l'accès principal du PRENEUR s'effectuera via le Chemin de Saint Raymond.

Ce domaine comprend des taillis sur la berge de la rivière, des terres plates de bonne qualité et bien entretenues, se poursuivant par des landes et bois sur le coteau.

ARTICLE 2 : CONSISTANCE

Tels que les biens existent, avec les réserves suivantes :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), confirme l'intérêt que représente la sauvegarde de l'église de CAILLOUP, et propose de maintenir aux abords et dans le respect de l'église, un périmètre important (d'une superficie estimée entre 20 et 30 hectares), susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les limites précises seraient déterminées ultérieurement en fonction des sondages, des fouilles archéologiques et des relevés aériens, qui pourraient être effectués par le Service Régional de l'Archéologie.

Les occupants s'engagent à laisser libre le périmètre à protéger aux abords de l'église, le jour où les fouilles archéologiques seront entreprises.

Il est à noter également, que des travaux de restauration nécessaires à la réhabilitation et à la sauvegarde de l'édifice pourraient être entrepris à tout moment par la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) de la région Occitanie et par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Ariège.

Dans l'hypothèse où la Commune développerait un projet communal, la ville se réserve le droit de modifier en tout ou partie la présente concession.

Le GAEC des Barthelles s'engage à laisser libre de toute occupation « l'église de CAILLOUP » ainsi qu'une bande de terrain d'une largeur de 20 mètres comptée depuis le chemin et d'une largeur de 50 mètres autour de l'église, du jardin médiéval, du verger et de la vigne.

En la Commune de PAMIERS, Département de l'Ariège, le domaine de CAILLOUP est composé des parcelles dont la désignation suit, telle qu'elle figure au cadastre de la Commune :

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	SUPERFICIE
E	954	Cailloup	6 a 73 ca
E	955	Cailloup	79 a 90ca
E	957	Cailloup	4 a 50 ca
E	960	Cailloup	14 a 80 ca
E	961	Cailloup	21 a 84 ca
E	965	Cailloup	19 a 36ca
E	966	Cailloup	13 a 05ca
E	970	Cailloup	6 a 82 ca
E	971	Cailloup	3 a 60 ca
E	973	Cailloup	1 ha 26 a 20 ca
E	974	Cailloup	1 ha 27 a 00 ca
E	975	Cailloup	94 a 80 ca
E	976	Cailloup	1 a 48 ca
E	977	Cailloup	5 a 44 ca
E	978	Cailloup	10 ha 76 a 20 ca
E	979	Cailloup	5 ha 44 a 50 ca
E	980	Cailloup	7 ha 18 a 20 ca
E	981	Cailloup	35 a 31 ca
E	982	Cailloup	2 ha 15 a 30 ca
E	983	Cailloup	83 a 26 ca
E	984	Cailloup	3 ha 32 a 00 ca
E	985	Cailloup	45 a 55 ca
E	986	Cailloup	5 ha 20 a 40 ca
E	987	Cailloup	8 a 82 ca
E	988	Cailloup	1 ha 24 a 85 ca
E	989	Cailloup	1 ha 57 a 64 ca
E	990	Cailloup	50 a 00 ca
E	991	Cailloup	51 a 02 ca
E	996	Cailloup	7 ha 36 a 00 ca
E	997	Cailloup	89 a 00 ca
E	998	Cailloup	1 ha 38 a 20 ca
E	999	Cailloup	2 ha 89 a 30 ca
E	1266	Cailloup	10 ha 21 a 85 ca
E	1267	Cailloup	2 ha 6 a 52 ca
			69 ha 69 a 44 ca

ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'un an qui prendra cours le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2024.

ARTICLE 4 : DROIT DE RESILIATION

1- Par la Collectivité propriétaire

Les parties conviennent que la Commune de PAMIERS, propriétaire des biens sus-désignés, peut résilier la présente convention, en totalité ou partie, à tout moment, sans indemnité pour perte de jouissance, et sans avoir de motifs à justifier à condition de délivrer un préavis écrit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale, au minimum 3 mois à l'avance.

2- Par le preneur

Les parties conviennent que le GAEC des Barthelles peut résilier la présente convention à tout moment et sans avoir de motifs à justifier à condition de délivrer un préavis écrit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale, au minimum trois mois à l'avance.

La présente convention pourra être résiliée :

- *de plein droit, sur simple mise en demeure restée infructueuse, si le preneur ne se conforme pas à ses obligations, prévues aux articles 5 et 9 ci-dessous ;*
- *de plein droit, après mise en demeure sans effet, dans le délai prescrit, si le preneur n'exécute pas l'entretien du domaine de CAILLOUP, et si l'inexécution porte atteinte à la conservation des sols ;*
- *à la demande du preneur, à l'arrivée du terme de la convention, et moyennant un préavis de trois mois.*

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente concession temporaire est établie sous les conditions suivantes que le GAEC des Barthelles, occupant précaire, s'oblige d'exécuter, et accomplir, à savoir :

1 — *il prendra les biens, objet de la convention, et en bon état d'entretien au jour de la signature de la convention, dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre la Commune, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état d'entretien ou existence de servitudes apparentes ou occultes ;*

2 — *il jouira de la propriété en « bon père de famille », en agriculteur soigneux et actif, sans souffrir, qu'il y soit fait des dégâts et des dégradations ;*

3 — *il ne devra, en aucun cas, procéder à des coupes de bois à des fins personnelles ;*

4 — *il s'opposera à tout empiètement et à toute usurpation et devra avertir la Commune de tout ce qui pourrait se produire afin qu'elle puisse agir directement ;*

5 — *il ne pourra pas changer la destination des biens, objet de la convention, qui sont situés en zone N « zone naturelle » du Plan Local d'Urbanisme ;*

6 — *il devra, pendant toute la durée de la convention, entretenir les biens, objet de la présente, en bon état de réparations à la seule exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, lesquelles resteront à la charge de la Commune ;*

7 — *il supportera, sans indemnité, que la Commune fasse procéder à toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires, quelles que soit la durée des travaux ;*

8 — *il paiera pendant toute la durée de la convention les primes d'assurance contre l'incendie ;*

9 — *toute clôture qui pourra être implantée par le GAEC des Barthelles ou toute construction devra être précaire et amovible ;*

10 — *il s'engage à utiliser des méthodes, semences et cultures non dommageables à l'environnement ;*

11 — *il s'engage à préserver les sentiers de randonnées existants et futurs, ainsi que le Chemin de Saint Jacques de Compostelle, tels qu'indiqués sur le plan annexé, et à conserver également les haies végétales existantes ;*

12 - *il s'engage à respecter tous les engagements pris par la Commune sur ces terres et notamment ceux conclus avec la Fédération de Chasse ;*

13 - *il s'engage à maintenir un accès libre à tous les sentiers de randonnée traversant la propriété communale ainsi que les propriétés riveraines ;*

14 - *il s'engage à respecter l'interdiction qui lui est faite de mettre du bétail sur les terres communales ;*

15 — il est exceptionnellement autorisé à utiliser le chemin d'accès avec un véhicule ne dépassant pas le poids autorisé.

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DU DROIT DE JOUISSANCE

Le droit de jouissance conféré au bénéficiaire de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel et qui ne peut donc faire l'objet ni d'un transfert, ni d'une sous-traitance sous quelque modalité que ce soit.

En cas de décès du preneur, le droit de jouissance dont il était titulaire ne sera pas transmissible à ses héritiers et ayants droit, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

ARTICLE 7 : INDEMNITES D'AMELIORATION

Les indemnités auxquelles le preneur pourra prétendre à l'expiration de la convention, soit à raison des améliorations apportées par lui au fonds, soit à raison des dépenses engagées par lui et excédant les obligations mises à sa charge, par la présente, seront réglées selon la théorie des impenses.

Il est toutefois convenu entre les parties que les travaux ainsi réalisés, sauf ceux ayant un caractère conservatoire au sens de la théorie des impenses, devront être autorisés par le propriétaire pour ouvrir droit à indemnité.

ARTICLE 8 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente concession temporaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle d'occupation de 3.000,00 € convertie en l'obligation par le preneur de réaliser sur une partie de la propriété (cf. plan annexe) les travaux décrits à l'article 9.

A défaut de réalisation des travaux d'entretien la convention ci-dessus conclue, sera résiliée de plein droit, si bon semble à la Commune un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par elle de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et resté sans effet.

ARTICLE 9 : TRAVAUX D'ENTRETIEN

Le preneur devra réaliser des travaux d'entretien l'ensemble des terres définies. Ces travaux consistent à faucher au minimum 4 fois par an le terrain concerné. D'un commun accord les parties conviennent, qu'en cas d'un besoin ponctuel, un passage supplémentaire pourra être demandé. Une partie des terrains pourra être utilisée par le GAEC des Barthelles à sa convenance pour y réaliser des cultures en respectant les limites indiquées à l'article 2 de la présente.

ARTICLE 10 : DECLARATION

Pour la perception du droit d'enregistrement, les parties évaluent à 3.000 €/an l'ensemble des charges imposées à l'occupant précaire.

ARTICLE 11 : FRAIS DIVERS

Tous les frais, droits et émoluments inhérents à la présente, et ceux qui en seront des suites, seront supportés par l'occupant précaire qui s'y oblige.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville de Pamiers, Cabinet de Madame le Maire.

Fait en 3 exemplaires originaux à PAMIERS, le**25 SEP, 2023**.....

Pour le GAEC des Barthelles,
Monsieur Sébastien ROUILLON,

Pour la Commune de PAMIERS,
L'Adjoint au Maire délégué,
Xavier FAURE



Monsieur Yves ROUILLON,

Monsieur Xavier ROUILLON,