

BAIL RURAL A CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL

au titre des articles L 411-1 et suivants du Code Rural

- NOM DU SITE - COMMUNE

Entre

Le Conservatoire d'Espaces Naturels ou la commune, dont le siège est ----- (adresse), représenté par sa Présidente/son Président, ----- (nom), mandatée par le Conseil d'Administration du ----- *et association agréée au titre de la protection de l'environnement par le préfet de région Auvergne (arrêté préfectoral n° 99/SGAR/AG/239), ci-après dénommé sous le vocable « le bailleur »,*

– d'une part –

Et

Monsieur/Madame, né le ---/---/--- exploitant agricole, domicilié à/au -----

ci-après dénommé sous le vocable « **le preneur** » et soumis à toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes,

– d'autre part –

I- Objet du bail

Le présent bail est établi en vue d'assurer la gestion durable de parcelles du Val d'Allier dans le respect de la valeur écologique, géologique, hydrologique et paysagère de ce site et dans une continuité de l'activité agricole pluriséculaire sur ce territoire.

Le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. S'agissant de parcelles situées dans le périmètre de sites Natura 2000 du Val d'Allier, espaces à enjeu environnemental, les pratiques pastorales sur ces parcelles seront soumises à un certain nombre d'obligations environnementales du preneur en matière d'exploitation, selon les clauses décrites dans le paragraphe III : "charges et conditions particulières" et ceci conformément aux dispositions de l'article L 411-27 du Code rural.

La faculté est offerte au preneur d'adopter la conduite de pâturage ou de fauche de son choix sous réserve de respecter l'intégrité des milieux, des espèces présentes et de la ressource en eau, conformément à l'état des lieux établi et aux préconisations de gestion qui en découlent.

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation, le bail obéit aux règles impératives des articles L. 411-1 et suivants du Code Rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties, dans les limites de ce que la loi permet.

Les parties sont avisées qu'en cas de réforme du statut du fermage, elles seront tenues de se conformer aux dispositions immédiatement applicables aux baux en cours.

D'une manière générale, le preneur aura l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien environnemental et d'avertir le bailleur des usurpations dont il serait victime.

Sous réserve d'accomplir les formalités prescrites par l'article L. 411-73 du Code Rural et de ne pas se heurter à l'opposition du bailleur ou du tribunal paritaire de baux ruraux, le preneur peut entreprendre tous travaux destinés à améliorer le bien loué sous réserve d'informer préalablement le bailleur et de ne pas entraîner une perte de diversité et d'intégrité des milieux naturels présents et de la ressource en eau dans le respect des dispositions de l'article L411-27 du Code rural.

Le bailleur, ou son mandataire pour la gestion de ces terrains à savoir le Conservatoire d'Espaces Naturels ----- réalisera à ses frais des suivis scientifiques en associant le preneur afin de mesurer l'évolution de l'état écologique des parcelles. Il pourra très occasionnellement réaliser des travaux de génie écologique (mise en défens, coupe manuelle de ligneux....) en accord avec le preneur et selon les recommandations de gestion apportées dans l'état des lieux voire dans une notice de gestion à terme.

II- Désignation du bien loué

Les biens loués correspondent à des parcelles propriété du ----- pour une surface totale de ----- hectares ----- ares et ----- centiares de pelouses alluviales, sur la commune de ----- dans le département de l'Allier.

Le détail se trouve dans le tableau suivant d'après les relevés de matrice cadastrale

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Superficie
			TOTAL =

III- Charges et conditions particulières

Article 1- État des lieux

L'ensemble du site est localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du champ captant de ----- géré par -----.

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

Un état des lieux a été établi contradictoirement au moment de l'entrée en jouissance (cartographie sur la base d'orthophotographies aériennes de l'IGN).

Il constate l'état des parcelles, le mode de gestion pratiqué les années précédentes ainsi que les milieux, espèces, zones humides et réseau hydrographique présents.

L'état des lieux est remis à chacune des parties du présent bail et servira de référence pour le suivi de l'évolution des parcelles louées.

Article 2- Conditions environnementales d'exploitation

Quels que soient les engagements souscrits en contrepartie de l'accès aux aides communautaires mises en place dans le cadre d'une organisation commune de marchés ou de la protection de l'environnement, le preneur sera tenu des obligations nées du bail.

Compte tenu de la localisation de la parcelle concernée dans le périmètre du site Natura 2000 FR 8310079 intitulé "Val d'Allier Bourbonnais", dans le périmètre site Natura 2000 FR 8301015 intitulé "Val d'Allier Nord" et de son acquisition par le Conservatoire ----- en vue de leur préservation en raison des milieux et des espèces remarquables présents (Annexe 2) et ceci conformément à ses statuts, les pratiques pastorales doivent répondre à un certain nombre de recommandations environnementales générales.

Selon le décret n°2007-326 du 8 mars 2007 relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux, bailleur et preneur s'obligent, respectivement à respecter les dispositions suivantes :

1- non retournement de la parcelle et interdiction de tout travail du sol

2- techniques de travail du sol

Interdiction de tout travail du sol sauf intervention définie en accord avec le bailleur ou le gestionnaire

3- maintien des surfaces en herbes selon les principes suivants :

Les préconisations mentionnées ci-après sont en tous points compatibles avec l'Arrêté préfectoral n° 3280/2009 instaurant les périmètres de protection autour des captages.

La période de pâturage pourra s'étendre d'avril à novembre en respectant un chargement maximal de 0,5 (ou 0.8) UGB/ha/an. Cependant selon les conditions météorologiques annuelles et le suivi de l'évolution des milieux, des adaptations pourront être envisagées en concertation entre bailleur et preneur et devront faire l'objet d'un accord final du bailleur se traduisant par une note transmise au preneur.

La mise à l'herbe du troupeau devra respecter un délai de 15 jours après tout traitement parasitaire.

Cependant, le cas échéant un traitement contre la douve pourra être effectué s'il s'avérait que des bêtes en étaient infestées. Le preneur s'engage à faire les analyses préalables avant d'envisager ce type de traitement qui de fait ne pourra être que curatif.

4- interdiction d'apports en fertilisants

Pas d'apports en fertilisants autres que l'apport du troupeau ni complémentation alimentaire.

5- interdiction d'utiliser tout produit phytosanitaire sur la parcelle

6 - aucune mise en culture autorisée de la parcelle.

7- interdiction de drainer et de pratiquer toute forme d'assèchement de la parcelle concernée par le présent bail. De manière générale, éviter toute perturbation du réseau hydrographique.

8- Maintien des haies, talus, arbres isolés, mares.

9 - Conditions de suivi et de contrôle :

Le contrôle du respect des prescriptions environnementales sera basé sur des indicateurs biologiques et sur l'enregistrement des pratiques agricoles par le preneur.

- Un suivi botanique d'espèces indicatrices (Annexe 3) sera réalisé par le bailleur sur la base de la cartographie simplifiée des habitats naturels consignée dans l'état des lieux. Il permettra de suivre l'évolution des espèces et des milieux présents sur la parcelle confiée au preneur en gestion pastorale.

- Le preneur enregistrera ses pratiques agricoles et notamment les points relatifs aux conditions environnementales listées ci-dessus à l'aide d'une fiche des pratiques agricoles (annexe 4). Cette fiche sera annuellement transmise par le preneur au gestionnaire par courrier ou lors des réunions conjointes

- Une réunion aura lieu chaque année avec le preneur à l'instigation du bailleur.

Elle permettra d'analyser conjointement les résultats des suivis d'espèces et de milieux en lien avec les pratiques pastorales de l'année écoulée.

Les pratiques précédemment décrites sont conformes aux documents d'objectifs des sites Natura 2000 FR 8310079 intitulé "Val d'Allier Bourbonnais", et FR 8301015 intitulé "Val d'Allier Nord".

IV- Charges et conditions générales

Article 3 - Fermage

En application de l'article L. 411-11 du Code Rural, le fermage annuel est fixé à la somme de ----- euros.

Ce loyer, payable annuellement le 11 novembre à l'adresse suivante : Conservatoire -----, ----- (adresse), domiciliation du bailleur, sera actualisé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini à l'échelon du département ou de la région naturelle par le préfet, après avis de la commission consultative paritaire de baux ruraux. L'indice de référence sera celui en vigueur lors de la signature du présent bail.

Quelle qu'en soit la cause, jamais le preneur ne pourra invoquer une perte de récolte en vue d'obtenir une réduction du fermage.

Article 4 - Durée du bail

Ce bail est conclu pour une durée de neuf ans à compter du --/--/----, pour se terminer le ---/---/---.

Article 5 - Renouvellement du bail

En application de l'article L. 411-46 du Code Rural, le bail une fois arrivé à son terme a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans. À défaut de convention contraire, les conditions du nouveau contrat sont identiques à celles de la location initiale.

S'il entend libérer les lieux à la date prévue pour l'expiration du bail, le preneur est tenu d'adresser congé au bailleur au moins dix-huit mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Pour sa part, le bailleur est autorisé à s'opposer à la reconduction du contrat lorsqu'il justifie, conformément aux articles L. 411-53, L. 411-57 et L. 411-64 du Code Rural, soit que le preneur a refusé de payer le fermage ou a eu un comportement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué (non respect des obligations environnementales), soit que le preneur a atteint l'âge de la retraite, soit que le fonds est destiné à la construction pour son usage d'une maison d'habitation.

Le preneur doit être informé de l'intention du bailleur dix-huit mois au moins à l'avance obligatoirement par acte d'huissier de justice.

Article 6 - Résiliation du bail

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties ou de la dégradation partielle ou totale du bien loué. A savoir, dans les limites permises par les articles L. 411-31, L. 411-32, L. 411-36 et L. 411-53 du Code Rural, le bailleur est autorisé à exiger le départ anticipé du preneur dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué;

- défaut de paiement du fermage;
- agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et la préservation des espèces, des habitats présents et de la ressource en eau et notamment non respect des conditions environnementales définies à l'article 2.

Pour leur part, le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il envisage de faire valoir ses droits à la retraite ou à la préretraite ou est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué. Selon le cas, application est faite de l'article L. 411-65 du Code Rural, de l'article 9-III de la loi n° 91-1407 du 31 décembre 1991 ou de l'article L. 411-33 du Code Rural.

Article 7 - Transmission du bail

Toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite.

Dans les limites définies par les articles L. 411-35, L. 411-37, L. 411-38 et L. 411-39 du Code Rural, sont toutefois permis :

- la cession du bail au profit du conjoint ou de descendants du preneur;
- l'association au bail, en qualité de co-preneur, du conjoint du preneur ou de l'un de leurs descendants;
- l'apport du droit au bail à une société;
- la mise à disposition du bien loué au profit d'un groupement;
- les échanges de jouissance.

Le changement de titulaire du bail ou la mise du bien loué à la disposition d'une société peut s'accompagner, conformément à l'article L. 411-75 du Code Rural, de la cession au bénéficiaire de la transaction des améliorations dues à l'initiative du preneur.

Enfin, le transfert du bail peut également être corrélatif à la cession de l'ensemble des éléments dont est composée l'exploitation du preneur ordonnée, conformément à l'article 82 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire.

Le preneur informera le bailleur de toute transmission du bail au profit d'un tiers ou d'une société, groupement...

Article 8 - En cas de décès du preneur

En cas de décès du preneur, le bail a vocation, en application de l'article L. 411-34 du Code Rural, à continuer au profit de son conjoint, de leurs ascendants et de leurs descendants qui participent à l'exploitation ou y ont participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Article 9 - Droit de préemption du preneur

En cas de vente, le preneur dispose d'un droit de préemption qu'il a vocation à exercer dans les conditions définies aux articles L. 412-1 et suivants du Code Rural.

Article 10 - Droit de reprise

À l'expiration du contrat, le bailleur ne pourra reprendre le bien loué qu'en vue de le mettre personnellement en valeur.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions énoncées aux articles L. 411-58 et suivants du Code Rural.

Un congé doit être adressé au preneur dans les formes et délais mentionnés à l'article L. 411-47 du Code Rural.

En application de l'article L. 411-6 du Code Rural, le preneur sera éventuellement tenu d'accepter, lors du renouvellement, l'introduction dans le bail d'une clause de reprise sexennale.

À condition d'être à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, le preneur peut, dans les conditions définies à l'article L. 411-58 du Code Rural, paralyser, jusqu'à leur cessation d'activité, les effets de la reprise.

La transmission par le bailleur à titre gratuit ou à titre onéreux du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du preneur.

Article 11 - Impôts et taxes

Les impôts fonciers demeurent à la charge du bailleur.

Le preneur devra acquitter tous impôts personnels de manière que les bailleurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Le bailleur renonce à toute demande de remboursement de la part du preneur de tout ou partie des taxes foncières selon les termes de l'article L.415-3.

Article 13 – Assurances

Le preneur devra assurer contre les risques de l'incendie ses mobiliers personnels, matériels, animaux et récoltes. Il s'assurera également contre le recours des propriétaires et le risque des voisins.

Les primes d'assurance du bien loué seront supportées par le bailleur.

En cas de sinistre, seule la faute grave du preneur sera de nature à autoriser le bailleur ou les compagnies d'assurances à intenter un recours contre lui.

Article 14 - Déclaration fiscale

Le bailleur de statut associatif est non assujetti à la TVA à la date de signature du présent bail.

Les parties pourront requérir l'enregistrement du présent bail au droit fixe selon l'article 739 du Code Général des Impôts. Les frais d'enregistrement inhérents au présent bail auprès des services fiscaux seront supportés par le preneur.

Dont acte, sur 5 pages

Fait en deux exemplaires

Le, à

NOM

Exploitant agricole

NOM

Présidente/Président du Conservatoire d'Espaces Naturels -----

ANNEXE 1

Cartes de localisation des parcelles louées

ANNEXE 2

Statuts administratifs et réglementaires des parcelles louées

ANNEXE 3

Etat initial de la végétation + Suivi botanique d'espèces indicatrices avec mise en place de placettes

ANNEXE 4

Modalités de contrôle du respect des conditions environnementales d'exploitation sur les parcelles louées

+ Le cahier de pâturage rendu annuellement au bailleur ou au gestionnaire

+ Au moins 1 visite détaillée du site par an

+ Les résultats des suivis botanique.