BAIL ENVIRONNEMENTAL

Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux

Entre les soussignés :

La Ligue pour la Protection des Oiseaux, propriétaire
demeurant : Ligue pour la Protection des Oiseaux,
Les Fonderies Royales BP 263 17305 ROCHEFORT cedex
représentée par son Directeur Général Yves VERILHAC
lequel sera dénommé ci-après « le bailleur », d'une part,

et :

Monsieur [redacted]
demeurant : [redacted]
[redacted]
lequel sera dénommé ci-après « le preneur », d'autre part,
il est convenu et arrêté ce qui suit :

1. PREAMBULE

Considérant que la LPO est une association agréée de protection de l'environnement reconnue d'utilité publique dont l'objet, précisé dans ses statuts, est d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la nature et l'homme, et lutter contre le déclin de la biodiversité, par la connaissance, la protection, l'éducation et la mobilisation ;

Considérant que les terrains concernés par la présente convention sont situés à l'intérieur d'une zone de protection spéciale notifiée par la France à la Communauté Européenne au titre de la Directive n° 79-409 sur la protection des oiseaux ;

Considérant que les dits terrains sont situés à l'intérieur du périmètre Natura 2000 Basses Vallées Angevines, créé en application de la Directive Européenne « Habitat », dont l'objectif est de contribuer à l'introduction ou au maintien de pratiques agricoles qui soient compatibles avec les exigences de préservation de la biodiversité ;

Considérant que les propriétés de la LPO ont été acquises dans un but de préservation et de restauration de milieux naturels remarquables abritant des espèces faunistiques et floristiques rares et menacées telles que le Râle des genêts ;

Considérant que certaines pratiques traditionnelles d'élevage, basées sur l'exploitation par la fauche (voire la pâture) des prairies naturelles, sont de nature à assurer la préservation de la richesse biologique de la faune et de la flore du milieu ;

La LPO, représentée par M. VERILHAC, bailleur et Monsieur [redacted], preneur, concluent un bail rural comportant des clauses visant au respect de pratiques culturales ayant pour objet la préservation de la biodiversité, des paysages, des sols et de la ressource en eau, en application de l'articles 76 de la loi N° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et du décret n° 2007-326 du 8 mars 2007.

Ils reconnaissent ensemble une double vocation au bien loué : agricole et de protection du milieu naturel.

2. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le bailleur met à disposition du preneur sur la commune de [redacted] les parcelles de terre lui appartenant et identifiées à la matrice cadastrale sous la désignation suivante (cf. annexes) :

Commune	Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	2 ha 85 a 10 ca
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	00 ha 77 a 70 ca

Soit une surface totale soumise à bail de : **trois hectares soixante deux ares et quatre vingt centiares.**

3. DUREE DU BAIL

La durée du bail est de neuf années entières et consécutives, commençant à courir rétroactivement au premier janvier 2018 pour arriver à terme au 31 décembre 2026.

4. CONDITIONS

4.1. Conditions générales

- ✓ Le preneur jouira des près loués suivant leur destination en bon père de famille et fermier soigneux et de bonne foi conformément à l'usage des biens ;
- ✓ Le preneur ne pourra faire, sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués et notamment dans la destination des biens loués (prairies) ;
- ✓ Le preneur devra s'opposer à toute usurpation et empiétement sur les biens loués ;
- ✓ Le preneur ne devra pas utiliser la chose louée pour toute activité autre que ses activités d'élevage ;
- ✓ Le preneur devra s'assurer pendant toute la durée du bail, à une compagnie solvable, contre les risques des accidents du travail pouvant survenir tant à lui-même, à ses salariés ou collaborateurs qu'il emploierait sur les biens loués afin que les bailleurs ne puissent être inquiétés à ce sujet ;
- ✓ Toute cession de son droit au présent bail et toute sous-location, même partielle, sont interdites au preneur ;
- ✓ A sa sortie, le preneur devra restituer les biens loués en bon état.

4.2. Clauses visant au respect de pratiques culturales

Ces parcelles louées ayant été acquises par la LPO dans le but de préserver et d'améliorer leur valeur biologique de la faune et de la flore ainsi que de préserver la biodiversité, les paysages et la ressource en eau, l'exploitation agricole devra tenir compte de ces objectifs.

Pour cela le preneur s'engage à respecter les pratiques culturales suivantes :

- ✓ Conservation des prairies naturelles existantes : conserver les prairies en l'état, ne pas effectuer de travail du sol, ne pas ensemencer, ne pas « assainir » par quelques moyens que ce soit ; la fertilisation minérale ou organique est interdite ; l'utilisation des produits phytosanitaires (insecticides, herbicides) est interdite ;
- ✓ Conservation des fossés existants ;
- ✓ Réaliser l'exploitation et la gestion des prairies naturelles suivant les modalités suivantes :
    - la première exploitation annuelle se fera par la fauche. Elle ne pourra commencer dans tous les cas au plus tôt avant le 10 juillet ;
    - la fauche ne pourra pas être réalisé par un tracteur équipé de plusieurs faucheuses : seule une barre de coupe est autorisée à l'arrière ou une faucheuse de type conditionneuse ;
    - la barre de coupe ne devra pas excéder une longueur de 3 métres ;
    - le tracteur devra être équipé à l'avant d'une barre d'éffarouchement (système à doubles chaines et/ou « peignes ») d'une longueur équivalente à la barre de coupe ;
    - lors de la fauche, il sera demandé de pratiquer une méthode de fauche préservant les oiseaux nicheurs (cf. annexes), à savoir faucher de l'intérieur vers l'extérieur de la parcelle (fauche "sympa"), à vitesse réduite (pas plus de 6 km/h notamment lors du détourage et lors des dernières lamées, elle ne pourra dépasser les 9 km/h pour la fauche du reste de la parcelle) ;
    - la fauche réalisée simultanément par plusieurs tracteurs ne pourra pas être réalisée sur la même parcelle cadastrale;
    - ne pas utiliser le bien loué pour toute activité autre que celle de la fauche et du pâturage ;
    - l'exploitation du regain et le pâturage après la fauche sont autorisés. En cas de pâturage par une tierce personne, le preneur est tenu d'en informer le bailleur.
- ✓ Conserver une zone non fauchées (refuge pour la faune) à hauteur de 10% des surfaces cadastrales concernées par le présent bail. Cette zone devra être conservée sur la parcelle cadastrale [redacted] (cf. annexe) :
    - la zone refuge doit être associée à la méthode de fauche « sympa » : le but étant de partir de l'intérieur vers l'extérieur de la parcelle (si la parcelle est trop grande, possibilité d'effectuer la fauche en « planche ») et de finir la fauche de la parcelle « en poussant » les oiseaux directement dans la zones refuge ;
    - la zone refuge devra faire une largeur minimale de 15 mètres ;
    - la zone ne devra pas être utilisée pour rouler dessus avec les engins agricoles ;
    - la zone refuge devra être conservée en l'état au minimum jusqu'au 1er septembre ;
    - afin d'éviter le changement de végétation sur cette zone refuge, celles-ci devra être entrenue tous les ans avant le 31 décembre soit par fauche, broyage ou par un pâturage de regain. Si ce n'est pas possible pour le preneur d'effectuer cet entretien, lors de la fauche des prairies l'année suivante, l'emplacement de zone refuge devra être légérement décalé de façon à faucher la zone refuge de l'année précédente ;
- ✓ Limiter l'accès des parcelles louées aux seules personnes strictement indispensables à la gestion agricole des prairies ;

- ✓ De plus, le bailleur conserve l'accès des parcelles pour ses activités scientifiques, de gestion et éventuellement d'aménagement en informant préalablement le fermier. Ces travaux d'aménagement pourront concerner le balisage des parcelles.

4.3. Modalités de contrôle par le propriétaire du respect des pratiques culturales convenues dans le paragraphe 4.2

Le bailleur conserve tout au long de l'année l'accès des parcelles louées afin de pouvoir vérifier le respect par le preneur des pratiques culturales citées dans le paragraphe 4.2 ainsi que le bon état paysager et biologique des parcelles louées.

5. MONTANT DE LA LOCATION

En application de l'article L411-11 du code rural et de la pèche maritime et de l'arrêté SG BCA 97-2149 de Monsieur le préfet du MAINE-ET-LOIRE en date du 29 octobre 1997, le fermage est fixé comme suit :

- ✓ Etant précisé que l'article L411-11 dernier alinéa du code rural dispose que les minimas ne s'appliquent pas au loyer du bail contenant des clauses environnementales mentionnées à l'article L411-27 du code rural ;
- ✓ Le fermage est égal à 110% des charges foncières que le bailleur acquitte (hors dégrévements au titre de Natura 2000) pour les parcelles louées, c'est-à-dire [redacted] pour l'année 2018 ;
- ✓ Le preneur bénéficiera de l'ensemble des dégrèvements d'impôts fonciers qui pourraient être accordés au bailleur et qui sont légalement répercutable au preneur ;
- ✓ Les dégrévements d'impôts foncier, au titre de zonage Natura 2000, dont pourrait bénéficier le bailleur, seront répercutés au fermier à hauteur de 50% du montant du dégrèvement ;
- ✓ En tout état de cause le fermage ne pourra être inférieur à 110 % des charges foncières que le bailleur acquitte pour les parcelles louées ;

Le fermage sera payable par chèque bancaire, après réception d'une facture, adressé au bailleur au plus tard le 31 décembre de chaque année.

6. INDEMNITES D'AMELIORATION

A l'expiration de la convention, au-delà de 10 ans d'occupation, aucune indemnité n'est due au preneur, pour les dépenses engagées par lui.

En deçà de 10 années d'occupation, l'occupant pourra récupérer, dans la mesure du possible, les matériaux (clôture) installés par lui sur les parcelles.

7. FIN DU BAIL ET RESILIATION

Conformément à l'article L411-31 du code rural, Il est expressément convenu que le bail pourra être résilié à la demande du bailleur pour les motifs suivants :

- ✓ De deux défauts de paiements de fermage ayant persistés à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ;

- ✓ Non respect par le preneur des clauses visant au respect de pratiques culturales mentionnées dans le paragraphe 4.2, ayant entrainé de dégradation de la valeur biologique et paysagère des terrains loués, ou un changement d'affectation non prévu dans le bail.

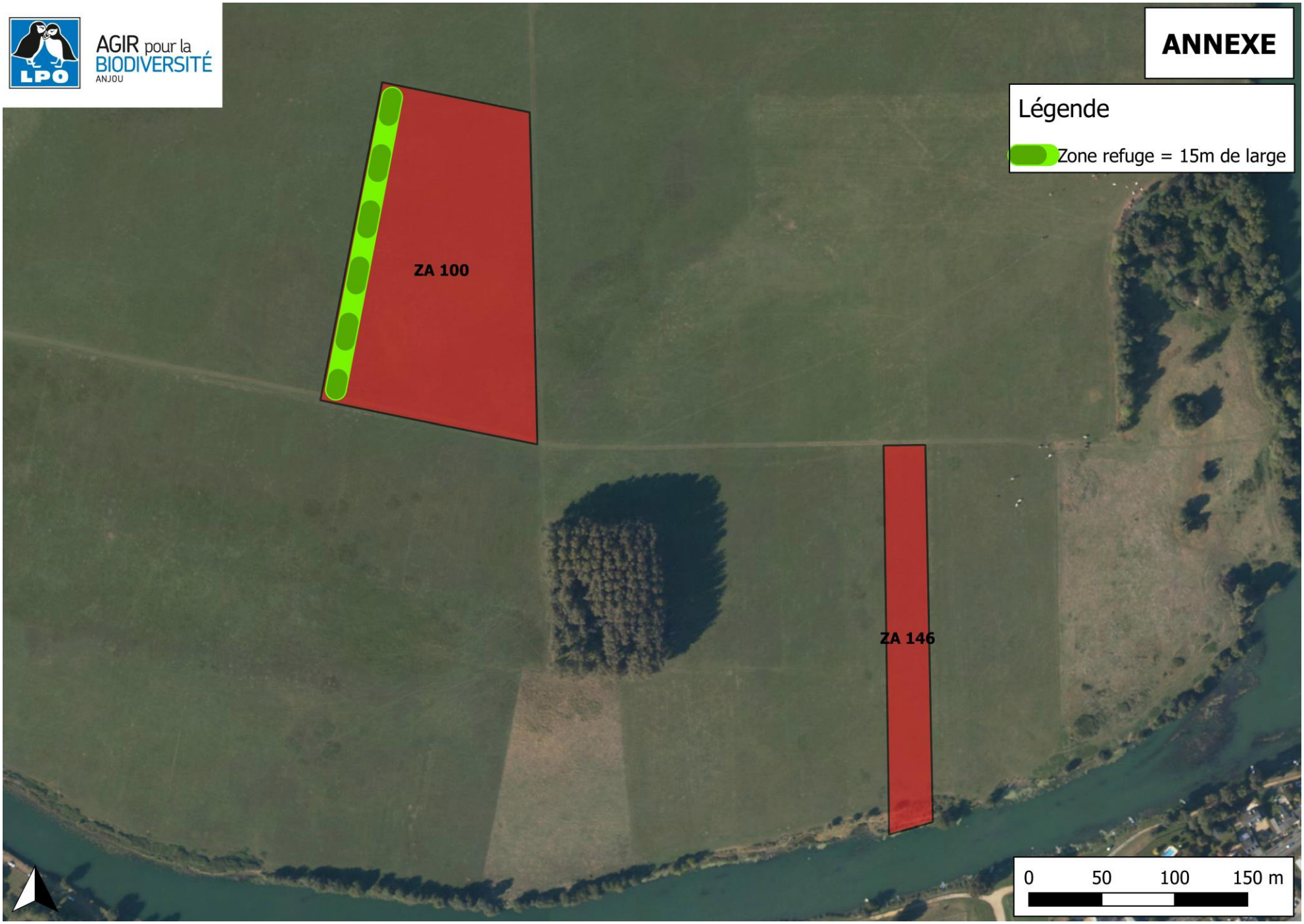
8. EVALUATION DES DROITS D'ENREGISTREMENTS

Pour baser la perception des droits d'enregistrement seulement et sans tirer à d'autres conséquences, les parties évaluent le montant du fermage à revenir annuellement au bailleur à la somme de : [redacted]

Fait et rédigé en trois exemplaires le à ANGERS.

Le Bailleur, Le Preneur,

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé".


AGIR pour la BIODIVERSITÉ
ANJOU
ANNEXE
Légende
Zone refuge = 15m de large
ZA 100
ZA 146
0
50
100
150 m