



BAIL RURAL A CARACTERE ENVIRONNEMENTAL

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

- Puy Saint-Jean -

Entre

Le Conservatoire d'espaces et naturels d'Auvergne, dont le siège est rue Léon Versepuy à Riom 63200, représenté par sa Présidente, Madame Eliane AUBERGER, mandaté par le Conseil d'Administration duet après consultation de son conseil scientifique du,

ci-après dénommé sous le vocable « le bailleur » et association agréée au titre de la protection de l'environnement par le préfet de la région Auvergne (arrêté préfectoral n° 99/SGAR/AG/239),

– d'une part –

et

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] exploitants agricoles, domicilié à [REDACTED]

ci-après dénommés sous le vocable « les preneurs » et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu des présentes,

– d'autre part –

I- Objet du bail

Le présent bail est établi en vue d'assurer la gestion durable d'une partie d'une parcelle communale située au Puy Saint-Jean, dans le respect de la valeur écologique et paysagère de ce site.

Le bailleur confère aux preneurs, qui acceptent, la jouissance des biens ci-après désignés. S'agissant de milieux naturels remarquables, les pratiques pastorales et culturelles sur cette parcelle seront soumises à un certain nombre d'obligations environnementales des preneurs 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 aux preneurs d'adopter la conduite de pâturage de leur choix sous réserve de respecter l'intégrité des milieux, des espèces présentes, conformément à l'état des lieux établi et aux préconisations de gestion qui en découlent.

La gestion agricole prévue sera la culture d'une vigne en biodynamique tout en assurant un entretien de cette vigne par un pâturage mixte ovin/asin. Cette conduite est expérimentale et originale. Elle vise à prouver qu'il est possible de produire la fois du vin de qualité tout en préservant le sol et la végétation en place. La plantation de vignes en gobelet est prévue en 2019/2020 et consistera à un seul labour pour la mise en place des plants. Un parc de pâturage déjà en place (0,84 ha) définit la surface concernée. Compte-tenu du caractère expérimental, des adaptations seront possibles entre la bailleur et le preneur.

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, les preneurs auront l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien environnemental et d'avertir le bailleur des usurpations dont ils seraient victimes.

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, les preneurs peuvent 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 dans le respect des dispositions de l'article L411-27 du Code rural.

Le bailleur réalisera à ses frais des suivis scientifiques en associant les preneurs afin de mesurer l'évolution de l'état écologique de la parcelle. Il pourra très occasionnellement réaliser des travaux de génie écologique (coupe manuelle, réfection de clôtures...) en accord avec les preneurs et selon les recommandations de gestion apportées dans l'état des lieux.

II- Désignation du bien loué

Le bien loué correspond à une parcelle, faisant l'objet d'un bail emphytéotique entre la commune propriétaire et le Conservatoire gestionnaire pour une surface totale de 3 hectares 79 ares et 00 centiare de prairies sèches sur la commune d'Artonne dans le département du Puy de Dôme. Ce bail a été conclu le 5 juillet 2013 pour 30 ans et s'achèvera le 5 juillet 2043.

Le détail se trouve dans le tableau suivant d'après les relevés de matrice cadastrale (localisations cartographiques générale et cadastrale en Annexe I) :

Commune	Section	Parcelle	Lieu-dit	Surface de la parcelle			Surface concernée par le bail		
				ha	a	ca	ha	a	ca
Puy St Jean									
Artonne	ZW	186	La Cotille	3	79	00	0	84	00

III- Charges et conditions particulières

Article 1- État des lieux

Les preneurs prendront **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 avant l'entrée en jouissance (cartographie sur la base d'orthophotographies aériennes de l'IGN).

Il constatera le plus précisément possible l'état des parcelles, le mode de gestion pratiqué les années précédentes ainsi que les milieux, espèces, présents.

L'état des lieux sera remis à chacune des parties du présent bail et servira de référence pour le suivi de l'évolution de la parcelle louée.

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, les preneurs seront tenus des obligations nées du bail.

Compte tenu de la localisation de la parcelle concernée dans le périmètre du site Natura 2000 FR 830 1036 intitulé "Vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-fd", les pratiques pastorales et culturales 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 preneurs s'obligent respectivement à respecter les dispositions suivantes dans le parc de pâturage :

1- non retournement de la prairie reconstituée après la plantation de la vigne.

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

La période de pâturage pourra s'étendre de septembre à mars. Il conviendra de favoriser la floraison de la végétation en avril/mai/juin. Selon la taille du troupeau la durée continue de pâturage sera à adapter en fonction de la végétation présente. Il conviendra d'éviter de « racler » la végétation.

Cependant selon les conditions météorologiques annuelles et le suivi de l'évolution des milieux, des adaptations pourront être envisagées en concertation entre bailleur et preneurs et devront faire l'objet d'un accord final du bailleur.

3- mise à l'herbe du troupeau plus de 15 jours après le traitement antiparasitaire.

4- interdiction d'apports en fertilisants autres que l'apport du troupeau.

5- interdiction d'utiliser tout produit phytosanitaire.

6-La conduite de la culture suivant le cahier des charges de l'agriculture en biodynamique.

7° Le maintien d'arbres fruitiers.

Une visite préalable à la plantation visera à conserver certains arbres fruitiers en accord avec le bailleur et le preneur.

12- 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 les preneurs. Les espèces indicatrices sont :

-La Bugrane épineuse

-L'Orchis pourpre

-L'Amourette commune

-Le Lotier corniculé

- L'Hippocrévide à toupet

- la Sauge des prés

- la Pimprenelle

▪ 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 l'ensemble du parc confié aux preneurs en gestion pastorale.

▪ Une réunion pourra avoir lieu chaque année avec les preneurs 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.

Une cartographie des arbres fruitiers avant la plantation de la vigne a également été effectuée.

Les pratiques précédemment décrites sont conformes au document d'objectifs du site Natura 2000 FR 830 1036 intitulé "Vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-Ferrand".

Article 3 – Droit de passage

Le bailleur se réserve un droit de passage sur la parcelle louée pour permettre le suivi scientifique de la parcelle ou de petites interventions convenues avec les preneurs.

IV- Charges et conditions générales

Article 1- Fermage

En application de l'article L. 411-11 du Code Rural et de l'arrêté de Monsieur le préfet du département du Puy de Dôme, en date du 19 septembre 2006, le fermage est fixé à une somme symbolique de 10 euros par an, soit un total de 250 Euros versés à la signature du bail pour l'ensemble du bail.

Ce loyer, payable en une seule fois à l'adresse suivante : Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne, rue Léon Versepuy, 63200 RIOM, domiciliation du bailleur. IL ne sera pas actualisé chaque année avec 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.

Quelle qu'en soit la cause, jamais les preneurs ne pourront invoquer une perte de récolte en vue d'obtenir une réduction du fermage.

Article 2- Durée du bail

La location est conclue pour une durée de vingt cinq ans, à compter du 5 juillet 2018 au 5 juillet 2043.

Elle viendra, en conséquence, à expiration à la 25^{ème} date anniversaire de la signature du présent document.

Article 3 - 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'ils entendent libérer les lieux à la date prévue pour l'expiration du bail, les preneurs sont tenus 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 les preneurs ont refusé de payer le fermage ou ont eu un comportement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué (non respect des obligations environnementales), soit que les preneurs ont atteint l'âge de la retraite, soit que le fonds est destiné à la construction pour son usage d'une maison d'habitation.

Les preneurs doivent être informés de l'intention du bailleur dix-huit mois au moins à l'avance obligatoirement par acte d'huissier de justice.

Article 4 - 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 des preneurs 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 notamment non respect des conditions environnementales d'exploitation définies à l'article 2 ;

- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Pour leur part, les preneurs sont admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'ils envisagent de faire valoir leurs droits à la retraite ou à la préretraite ou sont privés, en raison d'une modification de leur état de santé ou de leur 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 5 - 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 des conjoints ou de descendants des preneurs;
- l'association au bail, en qualité de co-preneur, des conjoints des preneurs 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 des preneurs.

Enfin, le transfert du bail peut également être corrélatif à la cession de l'ensemble des éléments dont est composée l'exploitation des preneurs 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.

Les preneurs informeront le bailleur de toute transmission du bail au profit d'un tiers ou d'une société, groupement...

Article 6 - En cas de décès des preneurs

En cas de décès des preneurs, le bail a vocation, en application de l'article L. 411-34 du Code Rural, à continuer au profit de leurs conjoints, 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 7 - Droit de préemption du preneur

En cas de vente, les preneurs disposent d'un droit de préemption qu'ils ont vocation à exercer dans les conditions définies aux articles L. 412-1 et suivants du Code Rural.

Article 8 - 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 aux preneurs 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, les preneurs seront éventuellement tenus 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, les preneurs peuvent, 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 des preneurs.

Article 9 – Conditions particulières

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L.323.14 du Code rural, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] déclarent que la propriété, objet du présent bail, sera exploitée par la [REDACTED] dont ils sont membres associés et qui sera tenu solidairement avec les preneurs de l'exécution des clauses du bail.

Article 10 - Impôts et taxes

Les impôts fonciers demeurent à la charge du bailleur.

Les preneurs devront 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 des preneurs de tout ou partie des taxes foncières selon les termes de l'article articles L. 415-3.

Article 11 - Assurances

Les preneurs devront assurer contre les risques de l'incendie leurs mobiliers personnels, matériels, animaux et récoltes. Ils s'assureront 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 des preneurs sera de nature à autoriser le bailleur ou les compagnies d'assurances à intenter un recours contre eux.

Article 12 - Déclaration fiscale

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

Article 13 - Frais d'enregistrement

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 les preneurs solidairement entre eux.

Dont acte, sur 6 pages

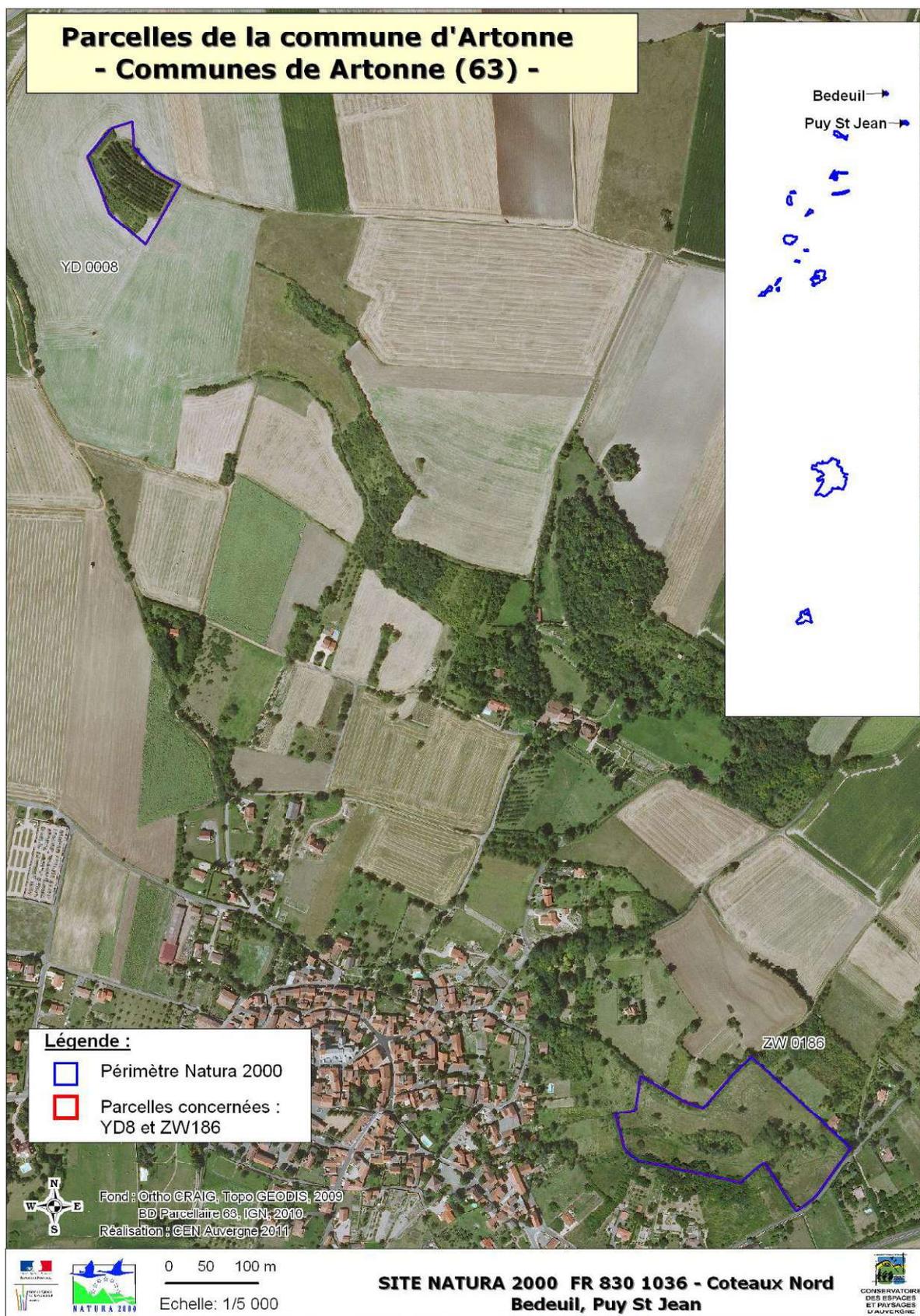
Fait en deux exemplaires et une copie au propriétaire

Le 5 juillet 2018, à Artonne

Les Preneurs	[REDACTED]	*
Le Bailleur (Présidente du Conservatoire d'espaces naturels d'Auvergne)	[REDACTED]	*

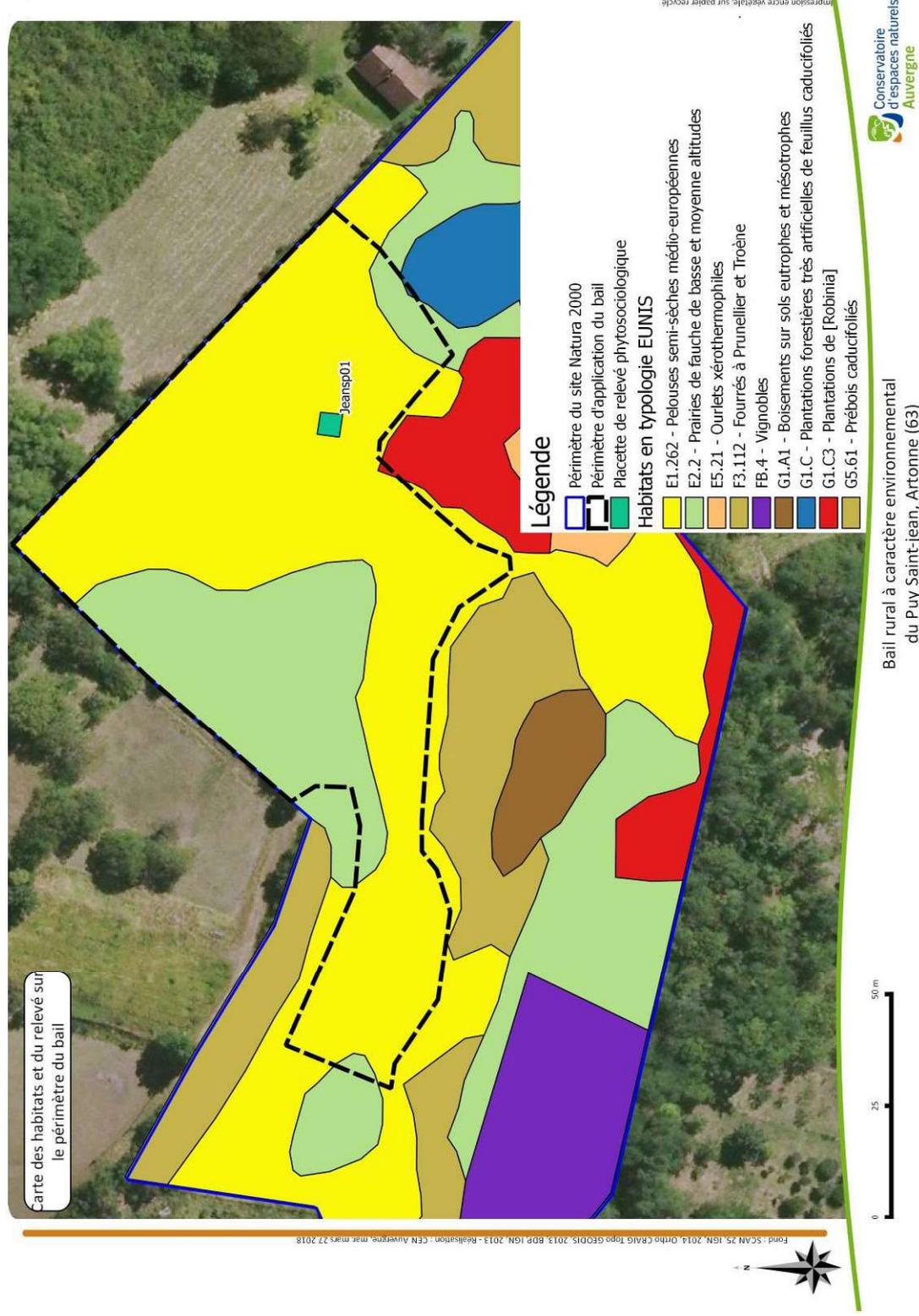
ANNEXE 1

Carte de localisation de la parcelle louée

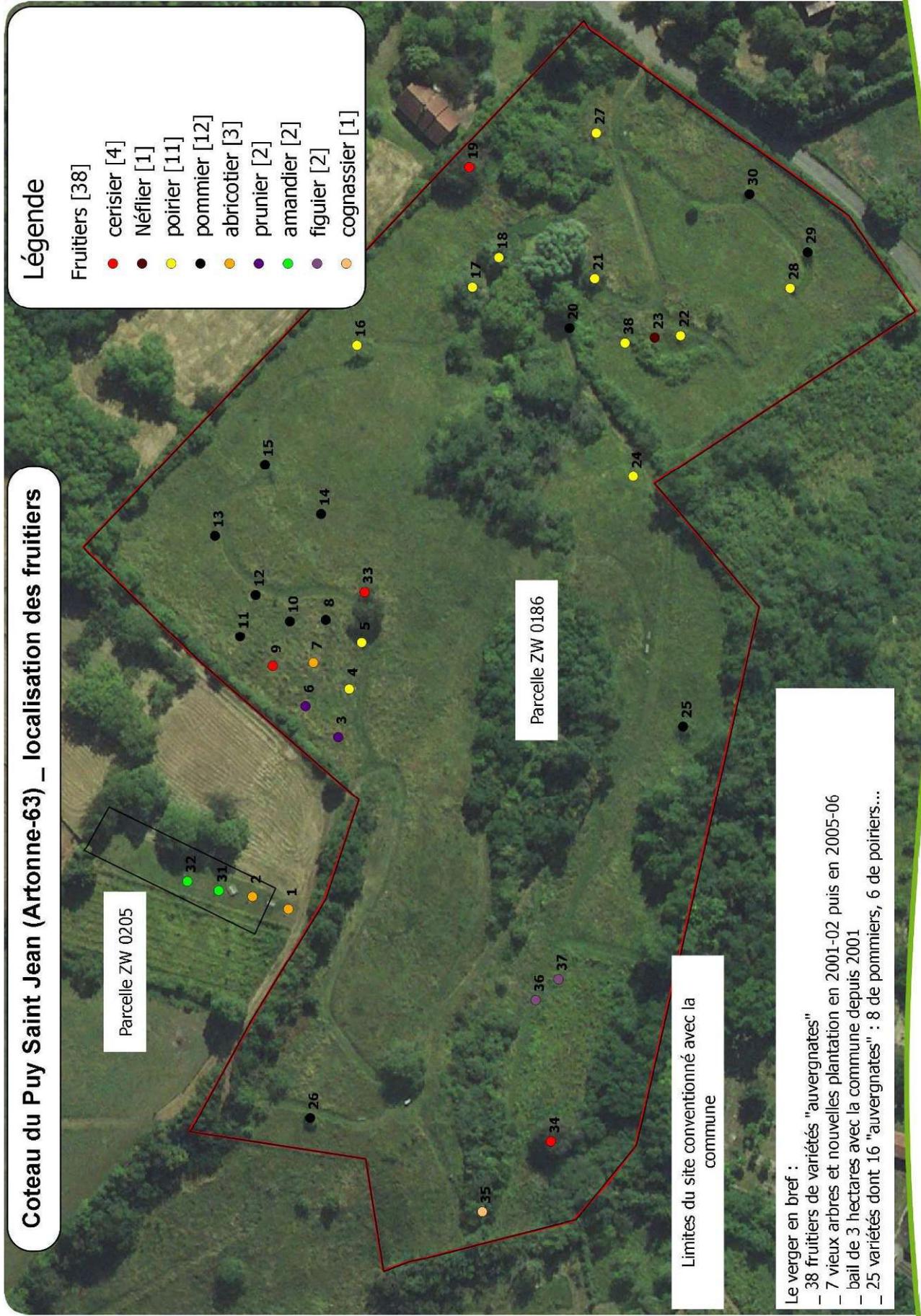


ANNEXE 2

Cartographie des habitats naturels sur la parcelle



Coteau du Puy Saint Jean (Artonne-63) _ localisation des fruitiers



Légende

- Fruitiers [38]
- cerisier [4]
 - Néflier [1]
 - poirier [11]
 - pommier [12]
 - abricotier [3]
 - prunier [2]
 - amandier [2]
 - figuier [2]
 - cognassier [1]

Le verger en bref :

- 38 fruitiers de variétés "auvergnates"
- 7 vieux arbres et nouvelles plantation en 2001-02 puis en 2005-06
- bail de 3 hectares avec la commune depuis 2001
- 25 variétés dont 16 "auvergnates" : 8 de pommiers, 6 de poiriers...

Limites du site conventionné avec la commune

Parcelle ZW 0186

Parcelle ZW 0205

Le réseau des vergers conservatoires suivis par le
CEN Auvergne

ANNEXE 3

Relevé phytosociologique

N° pointage	JEAN01			
Observateurs	S. POUVARET			
Date	19/05/2010	08/06/2012	03/06/2013	24/05/2017
Coordonnées Lambert II	X=663100,7 E Y=2111698,5 N			
Syntaxon phytosociologique	Mesobromion erecti			
Habitat (Code Corine / Code N2000)	34.322 / 6210			
Commentaire				
Altitude (m)	430			
Pente maxi relevé (°)	30			
Exposition relevé	SE			
Exposition versant	SE			
Surface (m²)	28			
Recouvrement total (%)	100	100	100	100
Recouvrement strate arborescente (%)				
Recouvrement strate arbustive basse (%)		< 5	< 5	0
Recouvrement strate herbacée (%)	100	100	100	100
Nb lignes	39	35	32	27
Strate arbustive basse				
<i>Colutea arborescens</i>	i	1.1	+	
Strate herbacée				
<i>Bromus erectus</i>	5.5	3.3	4.4	4
<i>Hippocrepis comosa</i>	1.1	+	+	
<i>Lotus corniculatus</i>	+.2	+		
<i>Eryngium campestre</i>	2.2	3.3	2.2	2
<i>Sanguisorba minor</i>	r	+	+	+
<i>Viola hirta</i>	+	+	+	+
<i>Muscari neglectum</i>	r	+	+	+
<i>Orchis purpurea</i>	r	+	+	+
<i>Salvia pratensis</i>	+	+	2.2	1
<i>Plantago media</i>	+	+	+	
<i>Medicago lupulina</i>	r	+	+	
<i>Ononis spinosa</i>	1.1	1.1	2.2	
<i>Briza media</i>	+	+	+	
<i>Sherardia arvensis</i>	+	+		
<i>Onobrychis vicifolia</i>	r			
<i>Ranunculus bulbosus</i>	1.1			+
<i>Carex flacca</i>				+
<i>Ophrys apifera</i>		+		
<i>Brachypodium pinnatum</i>	+	1.1	1.1	3
<i>Peucedanum alsaticum</i>	+	1.1	1.1	+
<i>Securigera varia</i>		2.2	2.2	2
<i>Agrimonia eupatoria</i>	+	+	+	+
<i>Crataegus monogyna</i>	r.2	+	+	+
<i>Poa pratensis subsp. angustifolia</i>	+	+		
<i>Vicia grpe cracca (cracca+tenuifolia)</i>	+	+.2	+	1
<i>Origanum vulgare</i>	+.3	+	+	1
<i>Astragalus glycyphyllos</i>	r.2			
<i>Melampyrum arvense</i>				+
<i>Festuca arundinacea</i>	r			
<i>Arrhenatherum elatius</i>	+	+	+	+
<i>Galium grpe mollugo</i>	+	+	1	
<i>Lathyrus pratensis</i>				
<i>Dactylis glomerata</i>	r	r	+	r
<i>Trisetum flavescens</i>	r	+	+	+
<i>Vicia sativa</i>	+	+	1	
<i>Trifolium pratense</i>	+.2	+.3	+.2	
<i>Tragopogon pratense</i>				i
<i>Festuca rubra</i>				+
<i>Medicago sativa</i>	+	+		
<i>Knautia cf arvensis</i>	r	+		
<i>Plantago lanceolata</i>	r	+		+
<i>Daucus carota</i>	r	+	+	+
<i>Leucanthemum vulgare</i>		+	+	
<i>Senecio jacobea</i>	i			+
<i>Galium album</i>				+
<i>Centaurea sp.</i>			+	
<i>Robinia pseudacacia</i>				+
<i>Cornus sanguinea</i>	r.2		+	
<i>Rosa canina</i>	r		+	
<i>Prunus cerasifera</i>			+	

Puy Saint Jean

Méthodologie de suivi des milieux

1. Objectif

Fournir des indicateurs de suivis de l'état écologique des milieux dans le cadre du bail rural à caractère environnemental.

2. Méthode de suivi proposée

Quatre niveaux de suivi sont proposés :

⇒ **Cartographie** fine des habitats naturels : état en 2012, réactualisée en 2017

⇒ **Relevés phytosociologiques** : 1 dans le parc en 2010, 2012, 2017

⇒ **Relevés floristiques** de plantes indicatrices : 1 en 2012 et 2017

Liste des espèces :

La Bugrane épineuse	
L'Orchis pourpre	
L'Amourette commune	

Le Lotier corniculé



Lotus corniculatus

L'Hippocrévide à toupet



Pl. 92.
Hippocrévide en ombelle, Hippocrepis comosa L.

La Sauge des prés



Pl. 260. *Sauge des prés, Salvia pratensis L.*

La Pimprenelle



112. *thymus.*

Thymus praecox L.

⇒ **Etat de conservation** : défini en 2017 = altéré (note de de 60/100 pour le polygone de pelouse : d'après analyse du relevé nette tendance à l'ourlification, avec renforcement des espèces d'ourlet et diminution des espèces de pelouses).

3. Résultats attendus

Au bout de 3 ans après la plantation de la vigne, on doit pouvoir retrouver :

- une surface des différents milieux similaire à l'état initial de 2017
- un nombre d'espèces similaires (+/-10%) dans le relevé de végétation, la composition pouvant varier.
- 80% à 100% des espèces indicatrices toujours présentes.

ANNEXE 4

CAHIER DE PATURAGE

→ Fiche à renvoyer au CEN Auvergne

Année :

Site : Puy Saint-Jean

Parcelle : ZX 186

Surface du parc de pâturage : environ 0,8 ha

Objectif général du pâturage : maintien d'une prairie sèche avec des fleurs

Carnet de pâturage :

Type d'animaux	Race	Nombre de jeunes	Nombre d'adultes	Entrée (date)	Sortie (date)
Ovins					

Complémentation alimentaire : oui non

Nature de la complémentation :

Fréquence :

Quantité à chaque apport :

Quantité totale sur la période de pâturage :

Evaluation zootechnique du pâturage (santé et croissance des animaux) :

Evaluation par l'éleveur de la gestion du pâturage :

Sous-pâturage

Bonne

Sur-pâturage

Informations diverses :



Siège : Moulin de la Croûte
rue Léon Versepuy 63200 RIOM
Tél. : 04 73 63 18 27 - Fax : 04 73 64 04 73
Antenne Haute-Loire : Le Bourg 43230 CHAVANIAC-LAFAYETTE
Tél. : 04 71 74 62 21
Antenne Cantal : 8 rue des écoles 15170 NEUSSARGUES
Tél. : 04 71 20 77 20

CAHIER DE CULTURE

→ Fiche à renvoyer au CEN Auvergne

Année :

Site : Puy Saint-Jean

Parcelle : ZX 186

Surface du parc de pâturage : environ 0,8 ha

Objectif général de la culture : maintien d'une prairie sèche avec des fleurs

Principales opérations réalisées :

Intervention	Réalisé le	Commentaires
Taille		
Traitement		
Amendement		
Récolte		

Informations diverses :



Siège : Moulin de la Croûte
rue Léon Versepuy 63200 RIOM
Tél. : 04 73 63 18 27 - Fax : 04 73 64 04 73
Antenne Haute-Loire : Le Bourg 43230 CHAVANAC-LAFAYETTE
Tél. : 04 71 74 62 21
Antenne Cantal : 8 rue des écoles 15170 NEUSSARGUES
Tél. : 04 71 20 77 20

