

**BAIL RURAL A CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL****au titre des articles L 411-1 et suivants du Code Rural****- CHATAIGNERAIE – TENDE****Entre**

**La Commune de Tende**, dont le siège est 1 place du général de Gaulle, 06430 Tende représenté par le Maire Jean-Pierre Vassallo autorisé par délibération du Conseil Municipal xxx ci-après dénommé sous le vocable « **le bailleur** »,

– d'une part –

**Et**

**Le Conservatoire de la châtaigne de la Roya**, association loi 1901 demeurant Quartier Avraire 06430 Saint-Dalmas-de-Tende, représenté par son Président Pascal Queyrel,

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 la parcelle BX0199 et la parcelle BX0228 appartenant à la commune de Tende, dans le respect de la valeur écologique, géologique, hydrologique et paysagère de ce site et dans une continuité de l'activité agricole de ce territoire.

Le bailleur confère au preneur, qui accepte, la jouissance du bien ci-après désigné. La commune a mis à disposition de manière gracieuse du Conservatoire de la châtaigne de la Roya la parcelle BX0199 et la parcelle BX0228 après la remise en état d'une partie de la parcelle BX0199 dans le cadre de fonds FEADER pour une durée d'un an (août 2023-août 2024). Le preneur a souhaité bénéficier d'un bail rural pour développer ses projets agricoles sur la parcelle de manière pérenne.

La parcelle BX0199 de 17 645 m2, cadastrée en vergers, présente la particularité, consécutive à son état de friche, d'abriter une grande diversité d'espèces végétales et animales : sur le plan végétal, on y recense des châtaigniers principalement, mais également des merisiers, pins maritimes et peupliers trembles ; et sur le plan animal de nombreuses espèces d'oiseaux (chouettes hulottes, pics épeiches, pics noirs, pics verts, sittelles torchepots, mésanges, geais...) et de mammifères (renards, blaireaux, sangliers, cerfs, chevreuils...).

Dans ce contexte, le preneur souhaite développer un projet d'arboretum et d'expérimentation de différentes variétés de châtaigniers alliant productivité, résistance aux maladies et au changement climatique, en adoptant des pratiques agricoles (greffe, sélection, taille et plantation) respectueuses des cycles de la biodiversité végétale et animale du site, afin de tendre vers un double objectif de protection de cette biodiversité et de production alimentaire au bénéfice du territoire.

De ce fait les pratiques agricoles sur cette parcelle 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 d'exploitation agricole 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.

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 terrain 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.

## II- Désignation du bien loué

1006-210621639-20240416-2024\_38-DE  
Reçu le 16/04/2024

Le bien loué correspond à une parcelle propriété de la Commune de Tende pour une surface totale de 201, 95 ares (terres) et une parcelle de 37 m<sup>2</sup> sur la commune de Tende dans le département des Alpes-Maritimes.

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

Commune	Lieu-dit	Parcelle	Superficie
Tende - 06430	Pisane	BX 0199	176, 45 ares
Tende - 06430	Pisane	BX 0228	37 m <sup>2</sup>

## III- Charges et conditions particulières

### Article 1- État des lieux

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera à la date de leur entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement au moment de l'entrée en jouissance.

Il constate l'état de la parcelle et le mode de gestion pratiqué les années précédentes.

L'état des lieux est 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, le preneur sera tenu des obligations nées du bail.

Compte tenu du projet du preneur sur la parcelle qui accueillera la rénovation et la plantation d'un verger expérimental constitué de différentes variétés de châtaigniers, selon l'article R411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime 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 :

- I- **Obligation de garder les arbres viables et de leur apporter tous les soins nécessaires à leur croissance. Toute perte fera l'objet d'un rapport au bailleur.**
- II- **Pour l'exploitation de la parcelle sur laquelle sont plantés les arbres, le preneur s'oblige à exploiter sans intrants chimiques et en utilisant les techniques d'agroforesterie.**

### 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 sera réalisé par le bailleur sur la base de la cartographie réalisée pour l'inventaire 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. Un compte-rendu sera annuellement transmis 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 agricoles de l'année écoulée.

## 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 100, 00 euros.

Ce loyer, payable annuellement le 15/06 à l'adresse suivante : Mairie, 1 place du général de Gaulle 06430 Tende, 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 01/05/2015, pour se terminer le 30/04/2024\_38-DE  
Reçu le 16/04/2024

### 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 12 – 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 13 - Déclaration fiscale

Le bailleur est une personne morale de droit public 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 4 pages

Fait en deux exemplaires

Le ....., à Tende

**Le Maire**  
**Jean-Pierre VASSALLO**

**Le Conservatoire de la châtaigne de la Roya**  
**Pascal QUEYREL**

AR Prefecture

ANNEXE

006-210601639-20240416-2024\_38-DE  
Reçu le 16/04/2024

Cartes de localisation des parcelles louées

PROJET

**AR Prefecture**

006-210601639-20240416-2024\_38-DE  
Reçu le 16/04/2024

**ANNEXE 2**

Statuts administratifs et réglementaires des parcelles louées

## Etat initial de la végétation + Suivi botanique d'espèces indicatrices

### Diagnostic de l'état initial de la végétation - mars 2023

La parcelle BX0199 est manifestement une châtaigneraie abandonnée, ayant subi des coupes et le passage d'un incendie.

Elle ne présente pas de sujets greffés, à part des grosses souches brûlées, vestiges d'anciens arbres greffés.

On observe la présence de deux générations de recepées, donc uniquement de porte-greffes. La première, plus rare, aurait une centaine d'années, la seconde entre 50 et 60 ans.

La majeure partie de cette châtaigneraie a une vigueur correcte, mise à part un bon quart de la surface, du côté Nord-Est sur le plan cadastral, qui présente une vigueur nettement plus faible, de nombreuses descentes de cimes, attestant d'un manque de débit des veines d'eau de surfaces (probablement tariées ces dernières années). Cette zone a donc été exclue des travaux de renouvellement.

L'état sanitaire est plutôt bon, on relève peu de chancres de bases (au collet), mais tout de même la présence de chancres sur les écorces en hauteur, dûe aux craquellements de sécheresse. Pas de traces visibles de la maladie de l'encre.

### Travaux de réhabilitation réalisés - 2023-2024

Un travail de réhabilitation a été entamé, en deux temps :

- à l'été 2023 (septembre), un premier travail d'abattage des sujets totalement morts, et la recoupe des bois morts au sol (quelques embâcles présents suite à des arrachages par le vent) pour réaliser des fascines (retenues végétales) afin d'améliorer la qualité du sol et surtout sa capacité à retenir l'eau, tout en luttant contre le ruissellement et l'érosion ;
- à l'hiver 2024 (janvier), des travaux d'élagage et de recépage des châtaigniers repérés et marqués au moment de la récolte en fonction de leurs caractéristiques : élagage des arbres sauvages dont les châtaignes sont de calibre correct (commercialisables), recépage des arbres à greffer, conservation des arbres pollinisateurs.

Le marquage a également été réalisé en fonction de la mise en lumière occasionnée : 1 arbre élagué pour 2 à 3 arbres ou mattes (recépées) conservés pour l'ombrage, afin de favoriser la reprise.

### Programme des travaux de réhabilitation - 2024-2034

Par la suite, les années suivantes, une taille hivernale des arbres élagués (restructurés) devra être réalisée (pendant 4 à 5 ans), afin de limiter les chancres causés par le frottement des branches qui se croisent. Sur les souches des arbres qui auront été abattus (recépés), les rejets devront être sélectionnés par une taille hivernale, pour être greffés au printemps.

Selon la vigueur des arbres élagués et des rejets greffés, une autre campagne d'abattage et d'élagage pourra être envisagée dans 5 à 7 ans au mieux, 10 à 15 ans si la repousse est lente. Ce délai devra être confirmé par une observation (de la vigueur) sur le terrain.

Compte tenu des sécheresses récentes, du changement climatique, et de l'exposition générale de cette parcelle (Sud/Est), seule une réhabilitation par étapes (sur une échelle de 20 à 30 ans), en apportant une attention particulière à améliorer la qualité des sols, permettra de retrouver des rendements intéressants, sans exclure l'utilisation d'une irrigation raisonnée, notamment en période de floraison/nouaison.

### Diagnostic de l'état initial de la faune (2023)

La parcelle abrite de nombreuses espèces d'oiseaux et de mammifères :

- des loges de chouettes hulottes, pics épeiches (2 loges en 2023), pics noirs (1 loge en 2023), pics verts (2 loges en 2023), sittelles torchepots (3 loges en 2023), mésanges (1 loge de mésange bleue en 2023), geais...
- les terriers de mammifères (renards, blaireaux)
- la présence de sangliers, cerfs, chevreuils...

La richesse de cette biodiversité est liée à l'écosystème et à l'état de friche de la parcelle, offrant des opportunités d'habitat, reproduction et nourriture :

- un îlot de bois blanc (peupliers trembles), au Sud Est de la parcelle, constitue un espace de pouponnière en caractérisée par des habitats nocturnes et une zone de reproduction.
- les nombreux châtaigniers morts (chandelles) sont utilisés pour la construction de loges ou la consommation des insectes xylophages.

### Démarche de préservation de la biodiversité

Une attention est portée aux périodes de l'année pour la réalisation des travaux agricoles (hors périodes d'accouplement, nidification, ponte, chants territoriaux).

Les zones sensibles et arbres habitats sont identifiés afin d'y proscrire tout travail de rénovation.

**AR Prefecture**

006-210601639-20240416-2024\_38-DE  
Reçu le 16/04/2024