



COMMUNE DE BELVEDERE
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE

PASSEE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.481-1 DU CODE RURAL

UNITE PASTORALE N°3 : VACHERIE DE LA VALETTE

Vu l'arrêté en date du 30 juin 2016, portant schéma directeur régional des exploitations agricoles,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2016, fixant les limites de durée et de loyer des conventions pluriannuelles de pâturage applicable au 15 décembre 2016,

Par délibération en date du 24 février 2017, le Conseil municipal approuve la présente convention et la procédure d'attribution de ce pâturage communal.

Entre les soussignés,

M. _____

Propriétaire, demeurant à _____

et

M. _____

Preneur, demeurant à _____

Est arrêté, d'un commun accord, la présente convention pluriannuelle de pâturage, établie conformément à l'article L.481-1 du code rural et aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016.

La présente convention n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du code civil et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux conventions pluriannuelles de pâturage dans les Alpes-Maritimes. Par conséquent, le preneur ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut de fermage, ni faire valoir le droit de préemption.

Ce document représente la convention pluriannuelle de pâturage générale, cahier des charges, applicable à tous les pâturages loués par la Commune de Belvédère.

Article 1^{er} : DESIGNATION

M. Paul Burro en qualité de Maire de la commune de Belvédère, propriétaire, loue à M. _____, preneur qui accepte, les terres à vocation pastorale ci-après désignées dans l'état où elles se trouvent.

PATURAGE					
COMMUNE	SECT	NUM	SURFACE	NATURE	BATIMENTS
BELVEDERE	E	660	76 000 m ²	Alpage	Vacherie + bâtiments à usage d'habitation
	E	658	1 569 m ²	Alpage	
	E	661	153 005m ²	Alpage	
	E	673	8 440m ²	Alpage	
	E	674	21 850m ²	Alpage	
	E	679	11 190m ²	Alpage	
	E	706	2 200m ²	Alpage	
	E	707	6 680m ²	Alpage	
	H	43	1 162m ²	Alpage	
	H	53	2 355m ²	Alpage	
	H	79	130 197m ²	Alpage	
	H	84	1 282m ²	Alpage	
	H	120	1 350m ²	Alpage	
	H	122	830 m ²	Alpage	
	H	123	15 909 m ²	Alpage	
	H	132	43 785 m ²	Alpage	
	H	146	902 m ²	Alpage	
	H	151	7 885 m ²	Alpage	

	H	278a	30 000 m ²	Alpage	
	H	229	2 488m ²	Alpage	
	H	250	14 731 m ²	Alpage	
	H	254	1 551 m ²	Alpage	
	H	405	14 301 m ²	Alpage	
	H	406	9 983 m ²	Alpage	
	H	431	1 363 m ²	Alpage	
	H	435	109 192 m ²	Alpage	
	H	450	2 630 m ²	Alpage	
	H	453	2 630 m ²	Alpage	
	H	471	712 m ²	Alpage	
	H	500	160 300 m ²	Alpage	
	H	503	233 000m ²	Alpage	

(1) préciser s'il s'agit d'alpage ou de parcours (voir définition à l'article 3 de l'arrêté préfectoral)

Soit une superficie totale cadastrale de 106 ha, ainsi que les bâtiments à usage d'habitation et d'exploitation et les équipements ci-après désignés par leurs références cadastrales : E 660.

La SAU pondérée est de 21.2 ha.

La capacité totale maximale, en têtes de bétail, du pâturage est de 60, décomposée en 50 bovins et 10 équins.

Article 2 : ETAT DES LIEUX

Les deux parties établissent par écrit, et en double exemplaire, un état des lieux qui sera annexé à la présente convention lors de sa signature. Il précisera notamment la nature et l'état des bâtiments et des équipements pastoraux présents.

Un plan matérialisant les limites de pâturage sera également joint à la présente convention.

Article 3 : CONTROLE DES STRUCTURES

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural, le preneur et le bailleur sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

Article 4 : DUREE ET RENOUVELLEMENT

La présente convention est établie pour une durée de 5 années consécutives et entières sur la période 2017 à 2021.

A l'issue de cette période, la convention pourra se renouveler par tacite reconduction pour une durée annuelle.

A tout moment l'une des parties peut mettre un terme à la convention en signifiant son congé par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un préavis d'un an.

Article 5 : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

5.1. Période d'utilisation

Chaque année, les périodes de pâturage débutent le 1^{er} juin et finissent le 31 octobre (avec possibilité de dérogation jusqu'au 15 novembre).

Le preneur s'engage à respecter impérativement ces dates afin de laisser l'utilisation du bien, pendant la période non réservée au pâturage, aux autres utilisateurs du fond. Les certificats de transhumance faisant foi. Il s'engage à ne pas occuper un autre pâturage non compris dans cette convention.

Aucun accord verbal ou écrit, entre éleveurs, n'est autorisé sans que la mairie n'en soit avertie formellement. Seul le Conseil Municipal est habilité à modifier la présente convention. (Article 3-6-10).

5.2. Jouissance

Le preneur jouira des immeubles loués en bon père de famille sans commettre, ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou dégradations. Il s'opposera à tout empiètement ou usurpation et devra avertir le propriétaire de tout ce qui pourrait se produire dès qu'il en aura connaissance.

5.3. Investissements

Le propriétaire pourra autoriser le preneur à effectuer des travaux, sous réserve que ce dernier l'en avertisse, en lui adressant, par lettre recommandée avec accusé de réception, un descriptif de l'investissement projeté. Le propriétaire peut s'opposer à ce projet par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à partir de la réception du descriptif.

Le propriétaire peut réaliser des investissements à but pastoral avec l'accord écrit préalable du preneur concernant la nature de l'investissement et l'éventuelle majoration du prix de location à continuer.

5.4 Règlement sanitaire

Le locataire sera tenu de se conformer à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental pour la totalité de l'activité pastorale. Le preneur s'engage notamment à respecter les périmètres rapprochés des sources, publiques ou privées, afin d'assurer la salubrité des eaux utilisées pour la consommation humaine.

5.5 Obligations du preneur

Il maintiendra en bon état le pâturage et les locaux à usage d'habitation et d'exploitation, ainsi que les divers équipements pastoraux dont notamment les matériels de clôture, parcs et abreuvoirs.

Il assurera la vidange des bassins et abreuvoirs, la dépose des fils de clôture lors de chaque départ annuel.

Il ne pourra, sans accord du propriétaire, modifier la forme d'exploitation du fonds loué ; à cet effet, il ne pourra sans accord modifier la nature du bétail prévu lors de l'établissement de la convention. Toute modification devra faire l'objet d'une demande auprès du Conseil Municipal.

Il prendra à sa charge le paiement des factures d'électricité, d'eau et de téléphone ainsi que l'assurance des risques locatifs et responsabilité civile.

Il ne pourra changer la vocation des surfaces louées dont la location est consentie dans le but strictement pastoral.

Il ne pourra pas céder cette convention.

Il ne pourra pas non plus sous-louer, ni mettre à disposition les terres ou les bâtiments donnés en location, sauf autorisation préalable et écrite du propriétaire.

Il s'engage à faire pâturer la totalité des secteurs mis à sa disposition, à respecter les règles du pâturage tournant, les zones de mises en défends (plantations, régénérations naturelles forestières, cultures, limites de propriétés, limites des autres pâturages), les règles de prévention incendie.

Il s'engage à conserver un milieu ouvert avec une pression de pâturage équilibrée. (Pas de sous-chargement ni de sur-chargement)

Les animaux devront être gardés de telle sorte qu'ils ne puissent causer aucune gêne aux habitations et aux terrains privés ou publics attenants.

L'utilisation de chiens de protection (tel que défini par l'article L 211-23 du nouveau Code Rural, modifié par l'article 125 de la Loi n°2005-157) est de la responsabilité pleine et entière du preneur qui assumera les blessures, dommages ou dégâts, causés aux tiers utilisant aussi le fond. Ceci sans que la Commune de Belvédère ne puisse être mise en cause.

Il est rappelé au preneur qu'il existe sur la Commune des animaux sauvages protégés et d'autres soumis au plan de chasse.

Les éventuelles voies d'accès existantes sur les parcelles communales ne pourront être barrées mais de façon amovible, les clôtures devront être installées de part et d'autre de la voie. Elles seront, obligatoirement enlevées à la fin de la période.

Il s'engage à ne pas réaliser de travaux qui remettent en cause l'intégrité des espaces naturels (dépôts de bois, déblais, détritiques carcasses d'objets ménagés...)

Le preneur devra se conformer aux usages locaux et aux servitudes régies par les articles 637 à 670 du Code civil.

Le preneur s'engage à rester les éléments de son mémoire technique présentant son projet agricole, qu'il a fourni lors de sa soumission à cette concession.

5.6 Obligations du propriétaire

Il est tenu de délivrer la chose louée et de garantir le preneur contre les vices cachés de fonds et contre les éventuels troubles de jouissance.

Afin d'assurer au preneur une jouissance normale de la chose louée, il est tenu d'effectuer toutes les grosses réparations locatives.

Le paiement des impôts fonciers afférents aux immeubles loués reste à sa charge exclusive, ainsi que le paiement de l'assurance générale des bâtiments loués.

Article 6 : CHASSE ET TOURISME

Le contrat ne vaut pas droit de chasse.

Le propriétaire se réserve le droit de conclure d'autres contrats pour l'utilisation du fond pendant la période non réservée au pâturage dans les conditions ne causant pas de préjudice à l'exploitation pastorale.

Article 7 : PARTIES BOISEES

Le propriétaire informe le preneur de l'existence ou du projet d'un plan simple de gestion et lui donne connaissance des contraintes générales inhérentes en la matière, ainsi que les obligations liées au Code forestier.

Article 8 : REGLEMENTATION

Le présent contrat échappant au statut du fermage, les parties déclarent se référer aux dispositions du Code civil en matière de contrat de louage pour toutes les clauses et obligations qui ne sont pas précisées dans ce contrat et aux usages locaux en vigueur.

En cas de litige, quant à l'application de la présente convention, c'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui est compétent.

Article 9 : RESILIATION

Le non paiement du terme annuel du loyer entraînera la possibilité pour le propriétaire de résilier la convention si le locataire ne s'est pas exécuté un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de décès du preneur, son conjoint survivant et à défaut ses descendants disposent d'un délai de six mois pour résilier ou non la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, la convention se poursuit jusqu'à son échéance.

D'une façon générale, tout manquement par l'une ou l'autre des parties aux obligations figurant dans la présente convention entraînera sa résiliation.

Article 10 : LOYER

Cette convention est consentie et acceptée moyennant un prix annuel de : (surface cadastrale en ha x prix à l'ha) 1 450€.

Le paiement du loyer annuel pour s'effectuer en 2 fois : un premier versement avant le 1^{er} avril et un second versement à la descente au 31 octobre.

Le preneur souhaite proposer un loyer supérieur à l'estimatif mentionné ci-dessus ne dépassant pas l'arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2016, le loyer applicable sera deeuros.

Le loyer sera actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Lorsque le propriétaire aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le locataire, le prix de location pourra être augmenté dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.

Lorsque le locataire, en accord avec le propriétaire, aura effectué à sa charge des travaux autres que les réparations, le prix de la location pourra être diminué, soit une indemnité sera due au locataire en fin de convention selon des modalités à préciser.

ARTICLE 11 : CLAUSES PARTICULIERES

Chemins ouverts au public, accès privés ou aire autour des bâtiments :

Parcelle E 661, E 673, H 218, H237, H222, H123 et H 435

Ne pouvant être utilisé privativement par l'exploitant par conséquent aucune clôture ne sera acceptée.

Article 12 : ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties fixent le montant des loyers à la somme de 1450 €.

Tous les frais des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait en 4 exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

A Belvédère, le _____,

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "lu et approuvé".

Le preneur,

Le propriétaire,