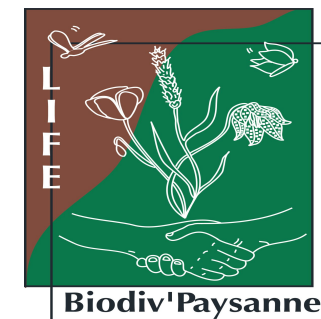




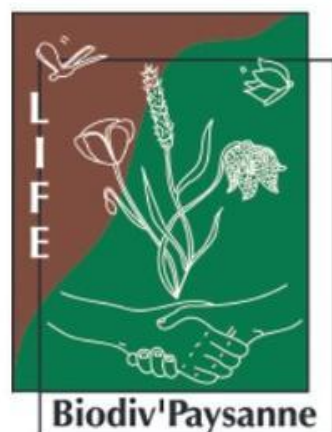
Les Baux Ruraux à Clauses Environnementales

Séminaire TDL/CEN – 29 juin 2023



BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES, RAPPELS JURIDIQUES

le 29 juin 2023





Un bail rural, avant tout



Définition

Définition du bail rural ([art.L.411-1 CRPM](#))

" Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 [...]"

" Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle [...]"

[art.L.311-1 al.1 CRPM](#)

Jusqu'en 2006, le principe, absolu, était celui de la liberté dans les pratiques culturales du fermier en place

La loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006 donne naissance au dispositif et l'encadre

La loi d'avenir pour l'alimentation l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2014 assoupli un peu le régime



Pourquoi faire ?

Aujourd'hui on le dénomme indistinctement bail rural à clause environnementales (BRCE) ou bail environnemental (BRE)

Base légale : [Art. L.411-27 CRPM](#)

"la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques "



**Un BRE,
dans quels cas ? par qui ?
où? comment?**

Dans quels cas

Des clauses environnementales peuvent être incluses dans les baux :

- lorsque le bailleur est :
 - une personne morale de droit public,
 - une association agréée de protection de l'environnement,
 - une personne morale agréée "entreprise solidaire",
 - une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;



sans conditions liées aux
biens



Dans quels cas

Des clauses environnementales peuvent être incluses dans les baux :

- pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ;
- pour les parcelles situées dans :
 - Natura 2000
 - PNR/ parc naturels
 - réserves naturelles (nationales et régionales)
 - sites du conservatoire du littoral
 - zone ou s'applique prescription PPRN
 - arrêté biotope
 - aire alimentation captages/périmètres captages
 - zone d'érosion diffuse des sols agricoles
 - [...]



sans conditions liées au
type de propriétaire

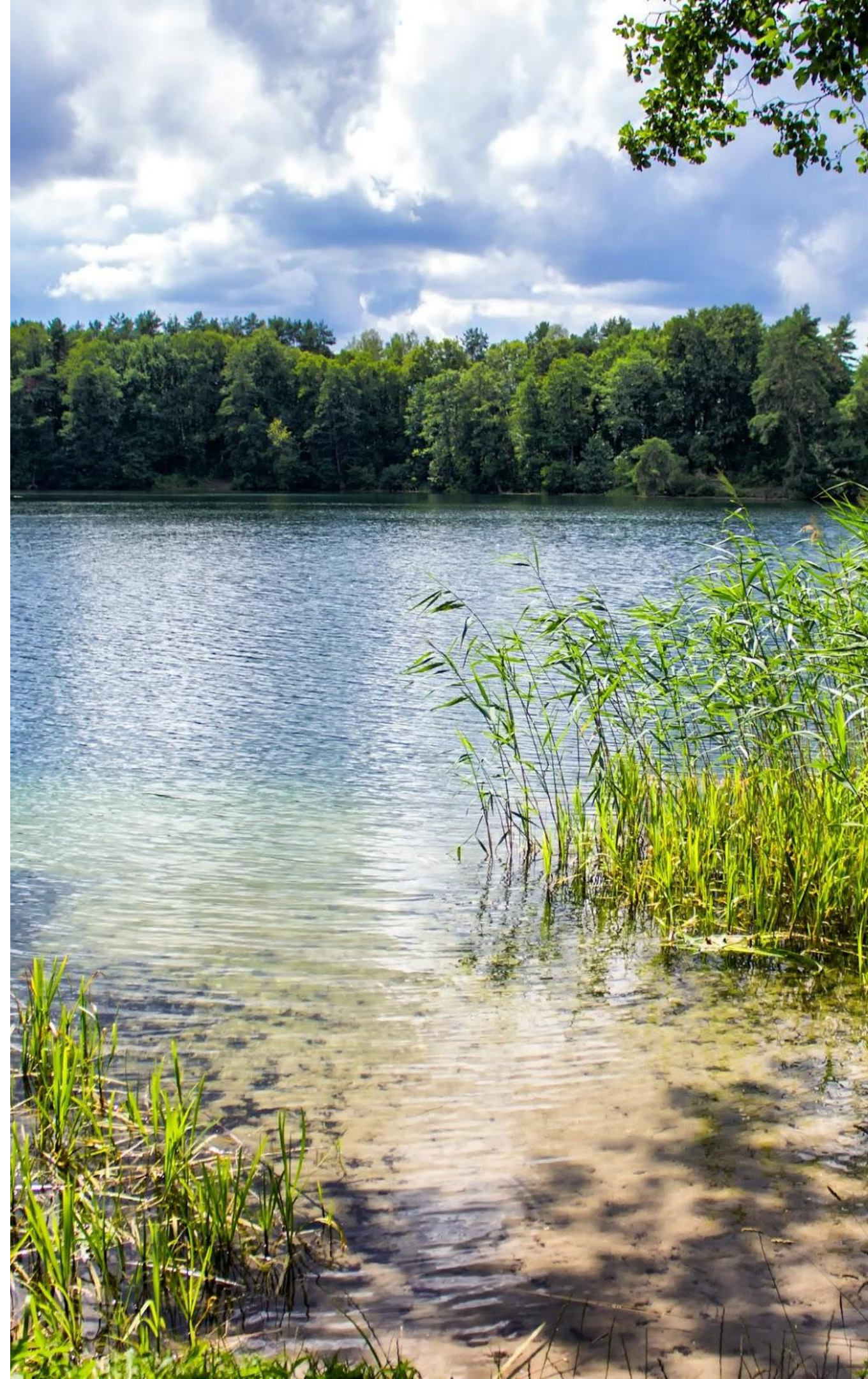


Doivent avoir fait l'objet
d'un doc de gestion
officiel



le code rural précise que pour l'application du texte
"sont notamment considérés comme infrastructures écologiques les
haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs,
fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige."

D'autres éléments peuvent s'ajouter à condition de le stipuler dans
le contrat/état des lieux !



Conséquences et opportunités du BRE

Le montant du fermage

Les minimas de fermage fixés ne s'appliquent pas. ([art.L.411-11 CRPM](#))

Rappel : la définition du montant du fermage reste une affaire de négociation dans les limites prévues par la loi!

Conséquences du non respect des clauses

Le non respect des clauses prévues au contrat, si porte préjudice au propriétaire bailleur, ouvre un DROIT à
RESILIATION du contrat

([art.L.411-31 CRPM](#))





Les clauses et l'état des lieux



Une liste de 16 clauses

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Dans les espaces protégés (Art. R.411-9-11-3 CRPM)

Les clauses retenues doivent être conforme aux documents de gestion officiel de l'espace protégé.

En dehors des espaces protégés

Pas d'obligation de conformité entre les clauses et le document de gestion officiel.

Pour les infrastructures écologiques (R.411-9-11-2 CRPM)

Il faut identifier la ou les infrastructures écologiques ciblées et le taux minimal à conserver.

Le choix se fait dans la liste soit ce que faisait l'ancien exploitant ou qui sont de nature à garantir le maintien des infrastructures.

Définir les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques.



L'état des lieux

Art.L.411-4 CRPM

- établi contradictoirement et à frais communs
- dans le mois qui précède l'entrée en jouissance

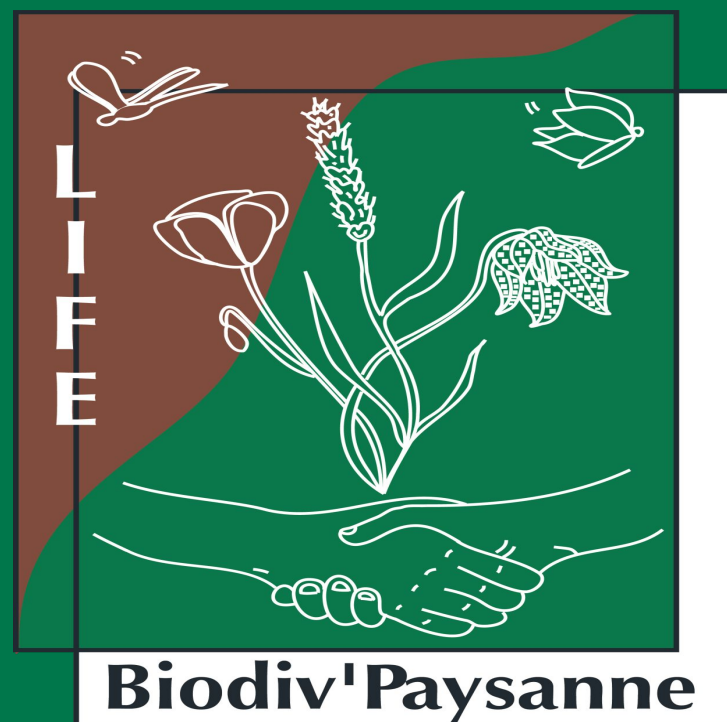
ou

- dans le mois suivant celle-ci.

Objet de l'état des lieux : permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Conseils rédactionnels

- répertorier les infrastructures écologiques présentes (localisation, état)
- l'état de la biodiversité et des infrastructures



Merci pour votre écoute !

75 voie du Toec 31076 Toulouse
life-biodivpaysanne.fr – 05.81.60.81.98



The LIFE Biodiv'Paysanne project has received funding from the LIFE Programme of the European Union.

The contents of this publication are the sole responsibility of the CEN Occitanie and do not necessarily reflect the opinion of the European Union.

Merci

