

Le Bail Rural Environnemental

De quoi s'agit-il ?

Introduit par la loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006, **le bail environnemental est une forme de bail rural qui permet la mise en place de pratiques culturales spécifiques** (Clauses particulières- Art. R. 411-9-11-1) à respecter par le preneur dans un **but de protection de l'environnement ou des ressources naturelles**. Il peut être prescrit dans **trois cas de figure**:

- Soit pour garantir sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de pratiques (figurant à l'article R.411-9-11-1 détaillé en page 2) ou d'éléments paysagers à but écologique (haies, bosquets, arbres isolés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige). Pout tout type de bailleur et partout sur le territoire.**
- Soit par une personne morale de droit public ou associations agréées de la protection de 11-1 du Code Rural et répondant aux préoccupations environnementales de la situation du l'Environnement en choisissant l'une des pratiques culturales énumérées à l'article R.411-9-bien loué.**
- Soit par tout propriétaire situé dans une zone mentionnée au cinquième alinéa de l'article L.411-27 à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel. Les clauses sont choisies parmi la liste du décret et doivent être en conformité avec le document de gestion de l'espace protégé.**

Zone mentionnée au cinquième alinéa de l'Article L. 411-27

- Périmètre de protection de captage avec DUP (L. 1321-2 du Code de la Santé Publique)
- Aire d'alimentation des captages d'eau d'une importance particulière (L211-3 et L.212-5-1 du Code de l'Environnement)
- Zone d'érosion (L.114-1 du Code rural et L.211-3 du Code de l'Environnement)
- Monument ou site classé (L. 341-4 à 341-6 du Code de l'Environnement)
- Plan de prévention des risques (L.562-1 du Code de l'Environnement)
- Site Natura 2000 (L.414-1 du Code de l'Environnement)
- Zone de rétention des crues, cours d'eau (L.211-12 du Code de l'Environnement)
- Parcs Nationaux (L331-1 du Code l'Environnement)
- Réserves naturelles (L.332-1 du Code de l'Environnement)
- Réserve naturelle régionale (L. 332-16 du Code de l'Environnement)
- Parc naturel Régional (L. 333-1 du Code de l'Environnement)
- Arrêté de protection de biotope (L. 411-2 du Code de l'Environnement)
- Zone humide d'Intérêt Environnemental Particulier (L. 211-3 du Code de l'Environnement)
- Zone trame verte et bleue définie dans le schéma régional de cohérence écologique (L. 371-1 à 3 du Code de l'Environnement)
- Périmètre de compétence du CERL (L.322-1 du Code de l'Environnement)
- Bassins versants connaissant sur les plages d'importantes marées vertes (L.211-3 du Code de l'Environnement)

Quelles modalités ?

Le bail rural environnemental est soumis au statut du fermage. Aussi, il répond notamment aux conditions suivantes:

- La durée du bail est au minimum de 9 ans.
- Les obligations du preneur sont régies par l'article 1766 et 1767 du Code Civil.

Cependant, la loi lui permet de déroger à ce statut sur les points suivants:

- Le minimum du loyer fixé par arrêté préfectoral ne s'applique pas à ce type de baux en considération des clauses environnementales (Art. L. 411-11 du Code Rural). Dans ces conditions, le loyer peut être minoré en fonction des contraintes.
- Les clauses environnementales applicables sont définies par l'Art R. 411-9-11-1 du Code rural (détaillées ci-dessous). Elles sont introduites soit au moment de la signature du bail ou lors d'un renouvellement.

15 clauses applicables par décret n° 2007-326 du 8 mars 2007

- 1. Non-retournement de prairies
- 2. Création, maintien et modalités de gestion de surfaces enherbées (dont bandes enherbées); ex : pâturage extensif, etc.
- 3. Modes de récolte
- 4. Ouverture de zones embroussaillées, maintien de l'ouverture d'un milieu menacé d'embroussaillement
- 5. Mise en défens (clôtures, interdiction de pénétrer) de parcelles ou de parties de parcelles ;
- 6. Limitation ou interdiction d'apports externes en fertilisants
- 7. Limitation ou interdiction d'usage de pesticides
- 8. Couverture végétale du sol périodique ou permanente, pour cultures annuelles ou pérennes
- 9. Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale
- 10. Interdiction d'irrigation, drainage et toutes formes d'assainissement ;
- 11. Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12. Diversification des assolements
- 13. Création, maintien et modalités d'entretien d'éléments écopaysagers (haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets
- 14. Techniques de travail du sol (pédologie) (ex : agriculture sans labour)
- 15. Culture respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique

Comparatif : Bail rural / Bail Rural Environnemental

	BAIL RURAL	BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL
<u>Prescripteur</u>	Tout propriétaire disposant d'un bien immobilier agricole (terre ou bâtiment à usage agricole)	<p>Soit pour garantir sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de pratiques favorables ou d'éléments paysagers à but écologique (tout type de bailleur et partout sur le territoire)</p> <p>Soit par une personne morale de droit public ou associations agréées de la protection de l'Environnement en choisissant l'une des pratiques culturelles énumérées à l'article R.411-9-11-1 du Code Rural et répondant aux préoccupations environnementales de la situation du bien loué.</p> <p>Soit par tout propriétaire situé dans une zone mentionnée au cinquième alinéa de l'article L.411-27, Les clauses sont choisies parmi la liste du décret et doivent être conformes au document de gestion de l'espace protégé.</p>
<u>Obligation du preneur</u>	<ul style="list-style-type: none"> - payer un loyer appelé fermage ou procéder au partage de la récolte, en cas de métayage, - exploiter le bien pour y exercer une activité agricole, - avertir le bailleur de toute usurpation par un tiers (appropriation induue) du bien agricole, - obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement, non prévu par le contrat de bail et permettant d'améliorer l'exploitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - payer un loyer appelé fermage ou procéder au partage de la récolte, en cas de métayage, - exploiter le bien pour y exercer une activité agricole, - avertir le bailleur de toute usurpation par un tiers (appropriation induue) du bien agricole, - respecter des pratiques culturelles permettant d'aboutir à l'objectif environnemental recherché - obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement, non prévu par le contrat de bail et permettant d'améliorer l'exploitation.
<u>Durée du bail</u>	Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Néanmoins, le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans. Il s'agit de bail rural à long terme sur une période de 18 ans et plus,	Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Néanmoins, le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans. Il s'agit de bail rural à long terme sur une période de 18 ans et plus,
<u>Obligation du bailleur</u>	<ul style="list-style-type: none"> - prendre en charge les grosses réparations du bien, - acquitter la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> - prendre en charge les grosses réparations du bien, - acquitter la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier.
<u>Loyer</u>	Encadré par arrêté préfectoral	Minorable en fonction des contraintes environnementales