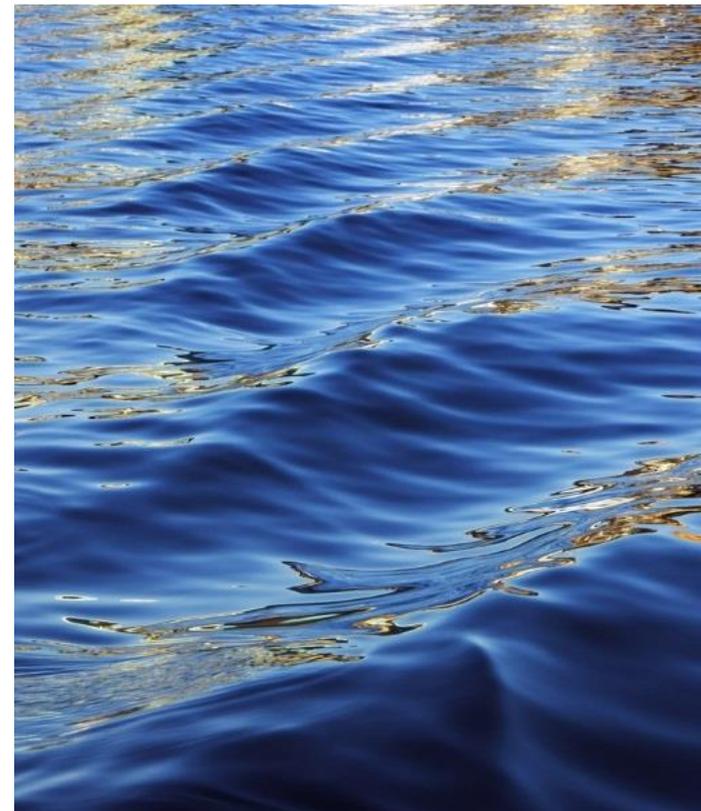




BRE

bail rural environnemental



ARTICLE L 411-27

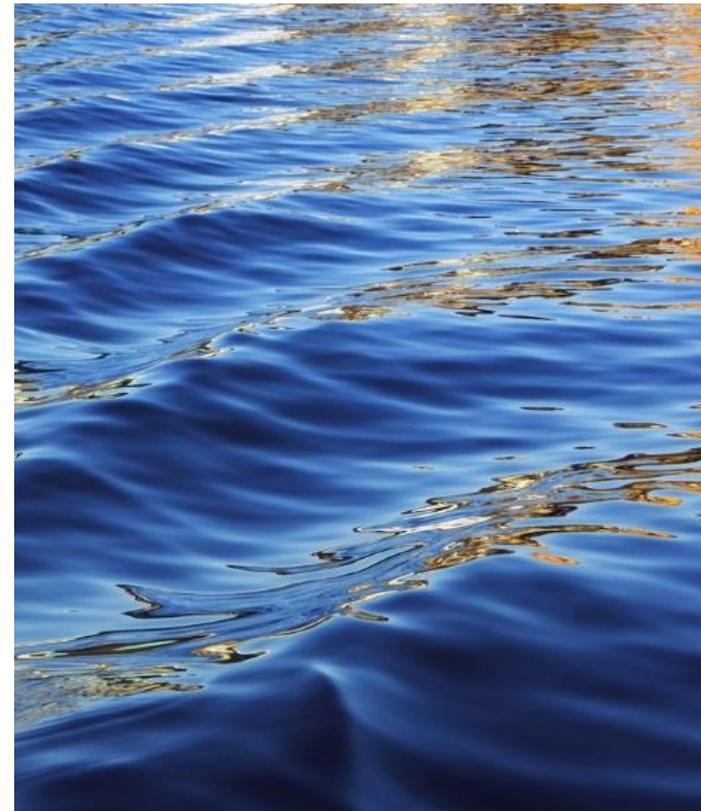
DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

- Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet 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, peuvent être incluses dans les baux dans les cas suivants :
- - pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ;
- - 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 ;
- - pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles [L. 211-3](#), [L. 211-12](#), [L. 322-1](#), [L. 331-1](#), [L. 331-2](#), [L. 332-1](#), [L. 332-16](#), [L. 333-1](#), [L. 341-4](#) à [L. 341-6](#), [L. 371-1](#) à [L. 371-3](#), [L. 411-2](#), [L. 414-1](#) et [L. 562-1](#) du code de l'environnement, à [l'article L. 1321-2](#) du code de la santé publique et à [l'article L. 114-1](#) du présent code à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.



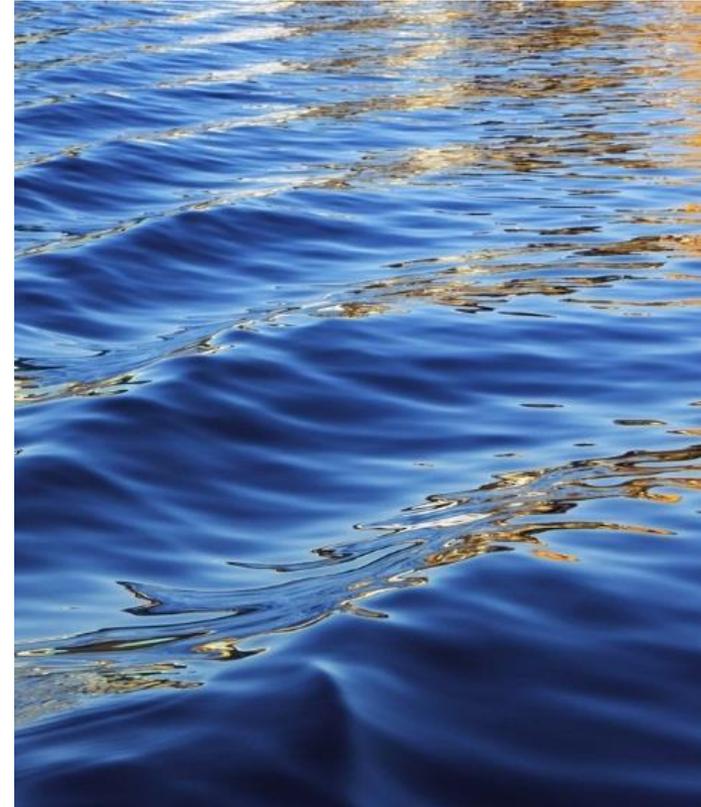
Bail Rural Environnemental

Article L 411-27 du code rural et de la pêche maritime





Pourquoi la création
d'un bail
environnemental ?



1945

- **le statut du fermage vise prioritairement à favoriser la production et à garantir la stabilité de l'exploitant**

Article L 411-27 Code Rural pm

« Les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des **articles 1766 et 1767** du code civil. »

1766 du code civil

- **Si le preneur d'un héritage rural**
- **ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation,**
- **s'il abandonne la culture,**
- **s'il ne cultive pas « raisonnablement »,**
- **s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée,**
- **ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail,**
- **et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.**
- **En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article [1764](#).**

1767 du code civil

- **Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.**

RESILIATION JUDICIAIRE

Article L 411-31 du code rural pm

- Les manquements du preneur sont
« **de nature à compromettre
la bonne exploitation du fonds** ».

- exemple Cass. 3^{ème} civ. 17 juillet 1996 N° de pourvoi: 94-18779 BC III 122

ABANDON ...

- 3^{ème} civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 17-31721
- ayant relevé que l'**exploitation** porcine avait été définitivement **abandonnée en janvier 2011**, date à laquelle Mme M...-X... avait délaissé son activité agricole pour une **formation d'aide soignante**,
- que l'initiative des preneurs avait privé de leur fonction les bâtiments qui avaient été spécialement aménagés à cette fin, toute reprise d'une installation soumise à déclaration pour la protection de l'environnement étant désormais **prohibée** à proximité d'une habitation,
- et que les **baillleurs** produisaient un constat d'huissier de justice faisant état du **mauvais entretien de certaines parcelles**, de **l'absence de drainage des parties basses et humides et de haies et clôtures en mauvais état**,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur chacun des éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que **ces agissements des preneurs**, non justifiés par des raisons sérieuses et légitimes, **compromettaient la bonne exploitation du fonds** et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

ERREUR D'APPRECIATION TECHNIQUE

3^e civ. 1 octobre 2014 n° de pourvoi: 13-22306

- ayant relevé qu'il ressortait du rapport d'expertise que M. X...avait détruit une **haie typique** qui conférait au site son aspect paysager caractéristique et avait **supprimé les tiges plus jeunes** qui constituaient l'avenir de la plantation,
- que cette suppression était une erreur d'appréciation technique sur les modalités de cette rénovation, que la majorité des **arbres abattus** se situait sur les parcelles des consorts Y...,
- la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur l'insertion dans le **bail** d'une clause environnementale, en a souverainement déduit que ces manquements du preneur étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

Méthodes agro- biologiques et péril dans l'exploitation avant LOI de 99

- Cass. 3^{ème} civ. 20 mai 1985 n° 84-10.990
- Le mode de culture dite “**agro biologique**” d'un vignoble utilisé par le preneur en vertu d'un bail viticole a métayage entraîne de **graves inconvénients pour la qualité et la quantité** des raisins produits,
- qu'elle a pour conséquence une **baisse de moitié** par rapport a un rendement normal
- et que le locataire entend persister dans cette méthode qui est contraire au **contrat** et aux **intérêts du bailleur** et compromet la bonne exploitation du fonds.
- JurisData : 1985-098430 JCP N 1986 II p. 39 n.6

EAU et NITRATES : me voilà !

directive (CEE) n° 91/676 du
Conseil des Communautés
économiques européennes
du 12 décembre 1991
concernant la protection des
eaux contre la pollution par
les nitrates à partir de
sources agricoles ;

loi n° 92-3 du 3 janvier 1992
sur l'eau

Décret n° 93-1038 du
27/08/93 relatif à la
protection des eaux contre
la pollution par les nitrates
d'origine agricole

décret n° 92-1042 du 24
septembre 1992 portant
application de l'article 5 de
la loi du 3 janvier 1992 sur
l'eau et relatif aux schémas
d'aménagement et de
gestion des eaux

Décret n° 2005-636 du 30
mai 2005

Code des bonnes pratiques

A. Le Code des bonnes pratiques agricoles visé à l'article 2 contient des dispositions relatives :

- 1. Aux **périodes** pendant lesquelles l'épandage de fertilisants est inapproprié ;
- 2. Aux conditions **d'épandage des fertilisants** sur les sols en forte pente ;
- 3. Aux conditions d'épandage des fertilisants sur les sols détremés, inondés, gelés ou couverts de neige ;
- 4. Aux **conditions d'épandage des fertilisants** près des eaux de surface ;
- 5. A la capacité et au mode de construction des **ouvrages de stockage** des effluents d'élevage, notamment aux mesures propres à empêcher le ruissellement vers les eaux de surface ou l'infiltration vers les eaux souterraines de liquides contenant des déjections animales ou de jus d'ensilage ;
- 6. Au mode **d'épandage des fertilisants**, notamment à son uniformité et à la dose épandue, en vue de maintenir à un taux acceptable les fuites de composés azotés vers les eaux.

B. Le Code des bonnes pratiques agricoles peut en outre contenir des dispositions relatives :

- 1. A la gestion des terres, notamment à la mise en oeuvre d'un système de **rotation** des cultures et à la proportion des terres consacrées aux cultures permanentes par rapport aux cultures annuelles ;
- 2. Au maintien d'un pourcentage minimal de **couverture végétale** du sol pendant les périodes pluvieuses hivernales ;
- 3. A l'élaboration d'un **plan de fumure** par exploitation et à la tenue d'un cahier d'épandage ;
- 4. A la **conduite de l'irrigation** en vue de prévenir les fuites d'azote vers les eaux.

PRESSION de l'EUROPE



- mesures agro-environnementales (MAE) retenues pour les **contrats territoriaux d'exploitation** (CTE) et désormais dans le cadre des **contrats d'agriculture durable** (CAD) qui les ont remplacés en 2003;
- - **prime herbagère agro-environnementale** (PHAE) qui a succédé, en 2003, à la **prime au maintien des systèmes d'élevage extensif** (PMSEE) ;
- - **mesure rotationnelle** destinée à encourager la diversification des cultures dans l'assolement ;
- - **l'indemnité de couverture des sols** destinée à réduire la superficie de sols nus en période sensible par l'implantation d'un couvert végétal.
- - mesures appliquées dans les **zones "Natura 2000"**.

Plan de développement rural national

- - actions retenues au titre du volet territorial et environnemental des CTE remplacés, en 2003, par les **contrats d'agriculture durable (CAD)** ;
- - **mesures de protection des races menacées,**
- **l'indemnité compensatoire de couverture des sols,**
- **la mesure de diversification des cultures dans l'assolement (MAE rotationnelle) ;**
- **et la mesure spécifique au soja de qualité ;**
- - **prime herbagère agro-environnementale PHAE** qui a remplacé la PMSEE en 2003.
- **la gestion extensive des prairies par la fauche et la suppression de la fertilisation organique ;**
- - l'entretien des haies ;
- - la lutte raisonnée ;
- - l'adaptation de la fertilisation en fonction des résultats d'analyse.

LOI n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole

- Article 12

- L'article L. 411-27 du code rural est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des méthodes culturales ayant pour objet de

- protéger l'environnement,
- la qualité de l'eau ou des produits,
- ou de préserver la biodiversité,

ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée en application du présent article. »

- Article 17 : « Les dispositions des articles 11 à 16 sont applicables aux baux en cours à la date de publication de la présente loi. »

Jean GLAVANY

Outils de contrôle de l'usage des terres dans le statut du fermage

- l'article L. 411-28 CRpm,
- notification du propriétaire préalablement à toute suppression par le fermier des talus, haies, rigoles et arbres séparant les parcelles attenantes ;

- - l'article L. 411-29 Crpm,
- notification pour le retournement de parcelles de terre en herbe, la mise en herbe de parcelles de terre ou la mise en oeuvre de moyens cultureux non prévus dans le bail.



Conservatoire du littoral et conventionnement

- Article L 322-9 al. 3 et 4 du code de l'environnement
- « *Le conservatoire et le gestionnaire peuvent autoriser par voie de « **convention un usage temporaire et spécifique** » des immeubles dès lors que cet usage est compatible avec la mission poursuivie par le conservatoire, telle que définie à l'article L. 322-1.*
- *Dans le cas d'un usage de ce domaine public associé à une exploitation agricole, priorité est donnée à l'exploitant présent sur les lieux au moment où les immeubles concernés sont entrés dans le domaine relevant du conservatoire. En l'absence d'exploitant présent sur les lieux, le conservatoire, et le gestionnaire le cas échéant, consultent les organismes professionnels pour le choix de l'exploitant.*
- *La convention avec celui-ci fixe les droits et obligations de l'exploitant en application d'une convention-cadre approuvée par le conseil d'administration et détermine les modes de calcul des redevances. »*
- > Sur les terrains du Conservatoire du littoral, l'agriculture concerne **16% des surfaces protégées** en 2015, soit 25.000 hectares. 90% de ces terrains sont des prairies permanentes, milieux accueillant des pratiques d'élevage extensif
- > En 2015, **1.100 exploitants agricoles** sont signataires de conventions,

MISSION du CONSERVATOIRE DU LITTORAL

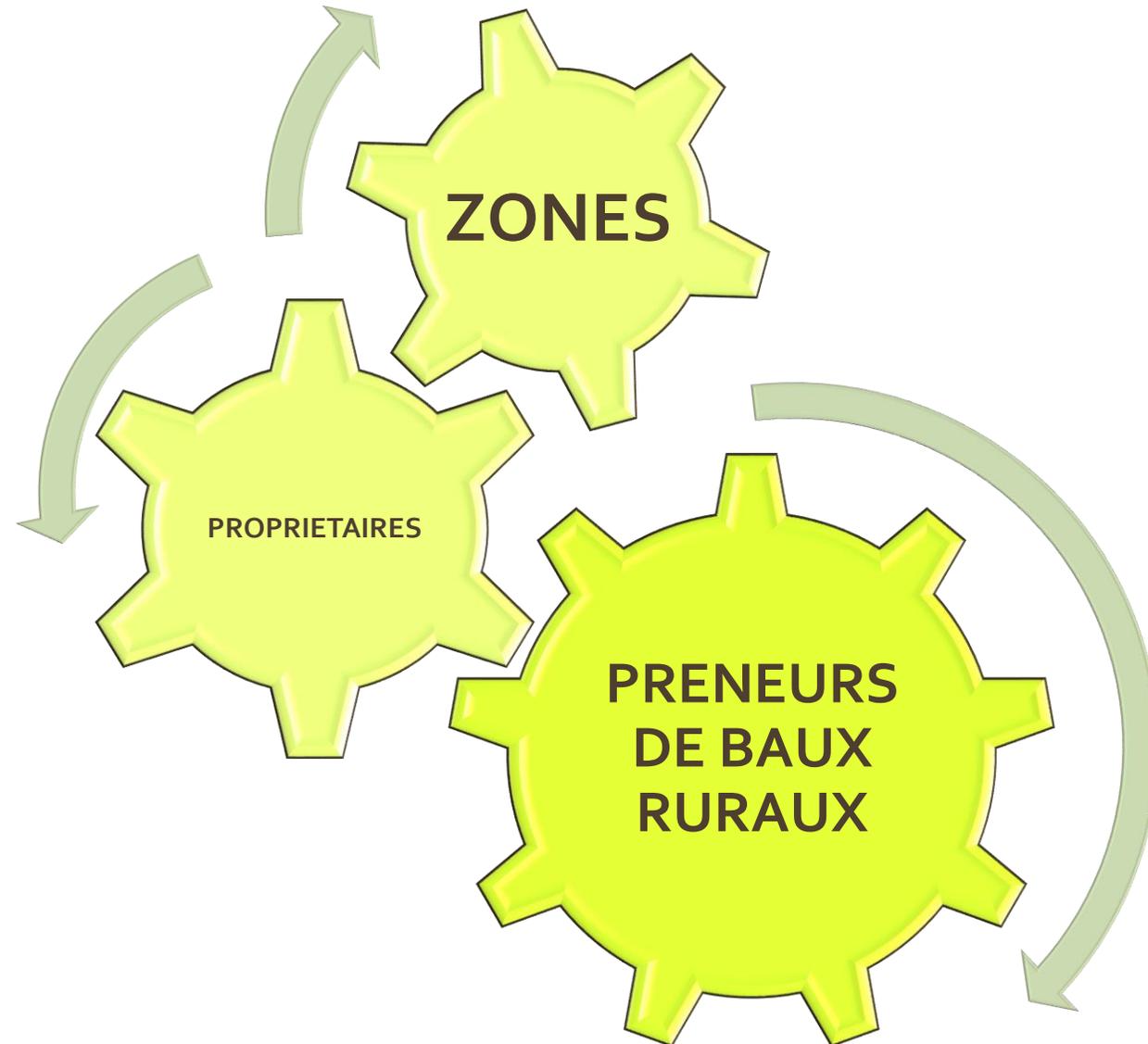
mission de mener, après avis des conseils municipaux et en partenariat avec les collectivités territoriales intéressés,

- une politique foncière ayant pour objets
- la **sauvegarde** du littoral,
- le **respect des équilibres** écologiques et la préservation des **sites naturels**
- ainsi que celle des **biens culturels** qui s'y rapportent



Conservatoire
de l'espace
littoral
et des rivages
lacustres

conforter les GARANTIES ENVIRONNEMENTALES dans les BAUX RURAUX



DEFINITION

2006

- « Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques « culturelles » mentionnées au troisième alinéa peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement »

2014

- « Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet
- *'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',* peuvent être incluses dans les baux »

DE PRATIQUES « CULTURALES »

A PRATIQUES « ENVIRONNEMENTALES »



PRIX DU FERMAGE absence de minima

- Article L 411-11 CRpm
- « Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment,
- ① de la **durée du bail**,
- ② compte tenu d'une éventuelle **clause de reprise** en cours de bail,
- ③ de **l'état et de l'importance des bâtiments** d'habitation et d'exploitation,
- ④ de la **qualité des sols** ainsi que de **la structure parcellaire** du bien loué et,
- ⑤ le cas échéant, de **l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement** en application de l'article L. 411-27.
- « Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27. »

PRIX du FERMAGE du BAIL ENVIRONNEMENTAL MINORE

*minoration du
loyer pesant*

sur le preneur

comme
« *compensation des
charges
contractuelles
supplémentaires* »

contrepartie des 'obligations supplémentaires'

Rapport SENAT n° 386 (2013-2014) de MM. Didier GUILLAUME et Philippe LERO

« *Le bail environnemental permet*
- *d'accélérer la **transition vers l'agro-écologie,***
et
- « ***l'encouragement*** » lorsque le propriétaire consent un
« ***montant plus faible du fermage*** », mécanisme prévu par
le premier alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et de la
pêche maritime en ***contrepartie des 'obligations***
supplémentaires' imposées au preneur. »

ENTRE LOI DU 6/1/2006

ET LA LOI DU 13 OCTOBRE 2014



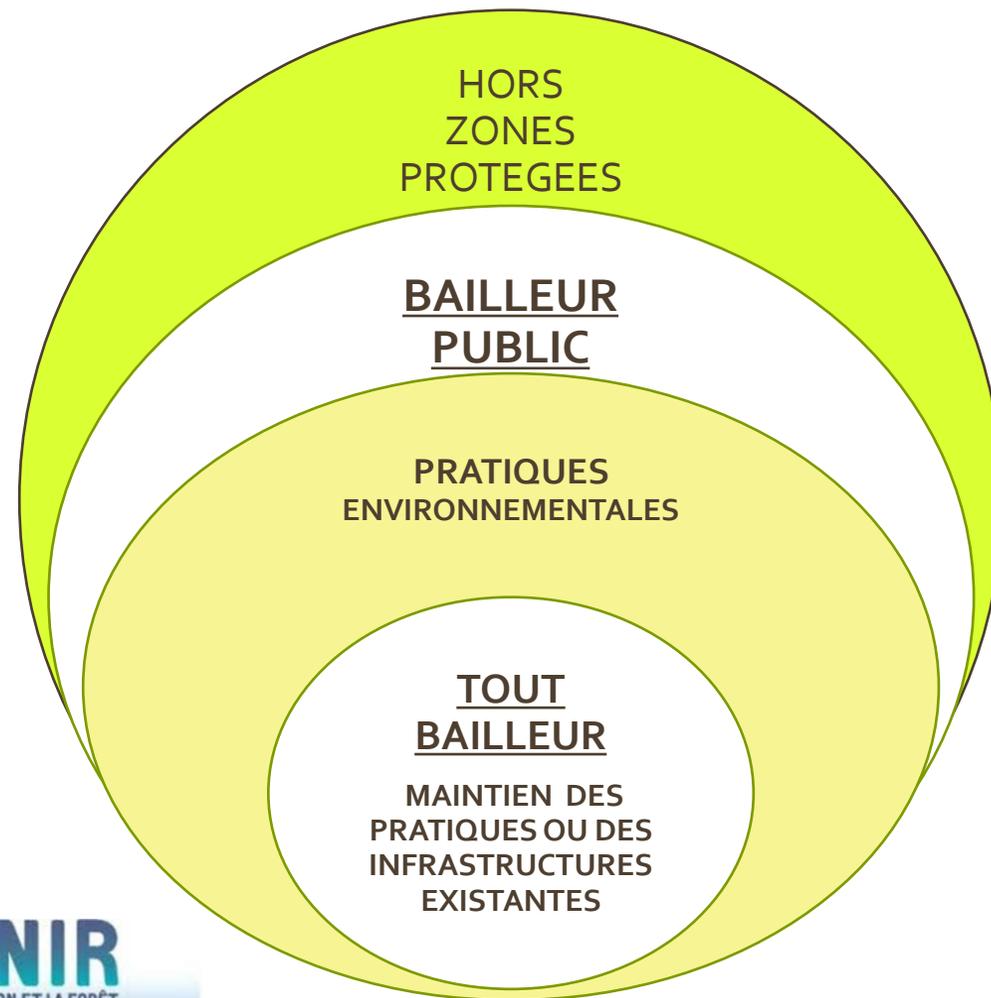
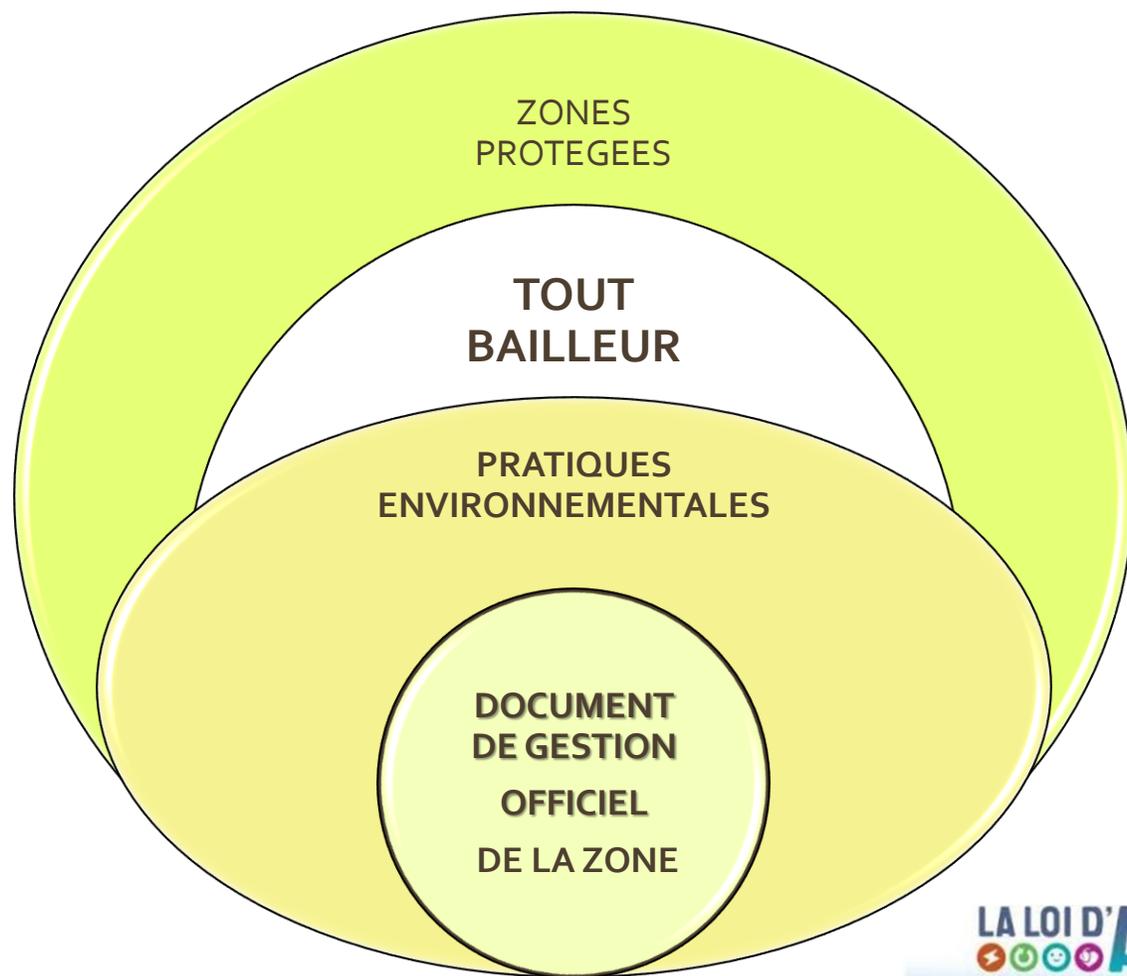
ZONES PROTEGEES

- TOUT BAILLEUR
- PRATIQUES « CULTURALES »
-  DOCUMENT DE GESTION OFFICIEL DE LA ZONE
- MESURES CHOISIES PARMI 16 CLAUSES

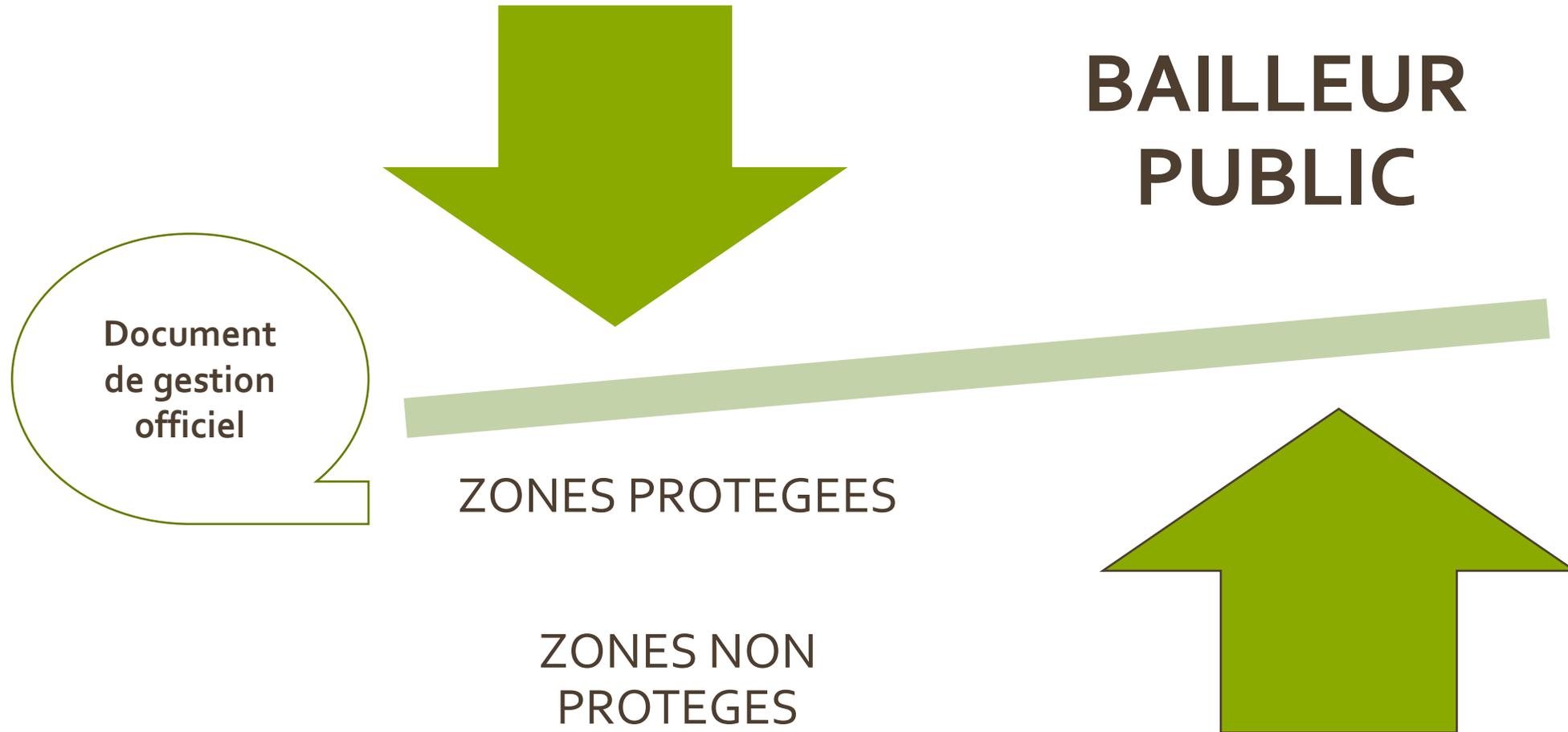
HORS ZONE PROTEGEES

- BAILLEUR PUBLIC
- TOUT BAILLEUR
 MAINTIEN DES PRATIQUES OU DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

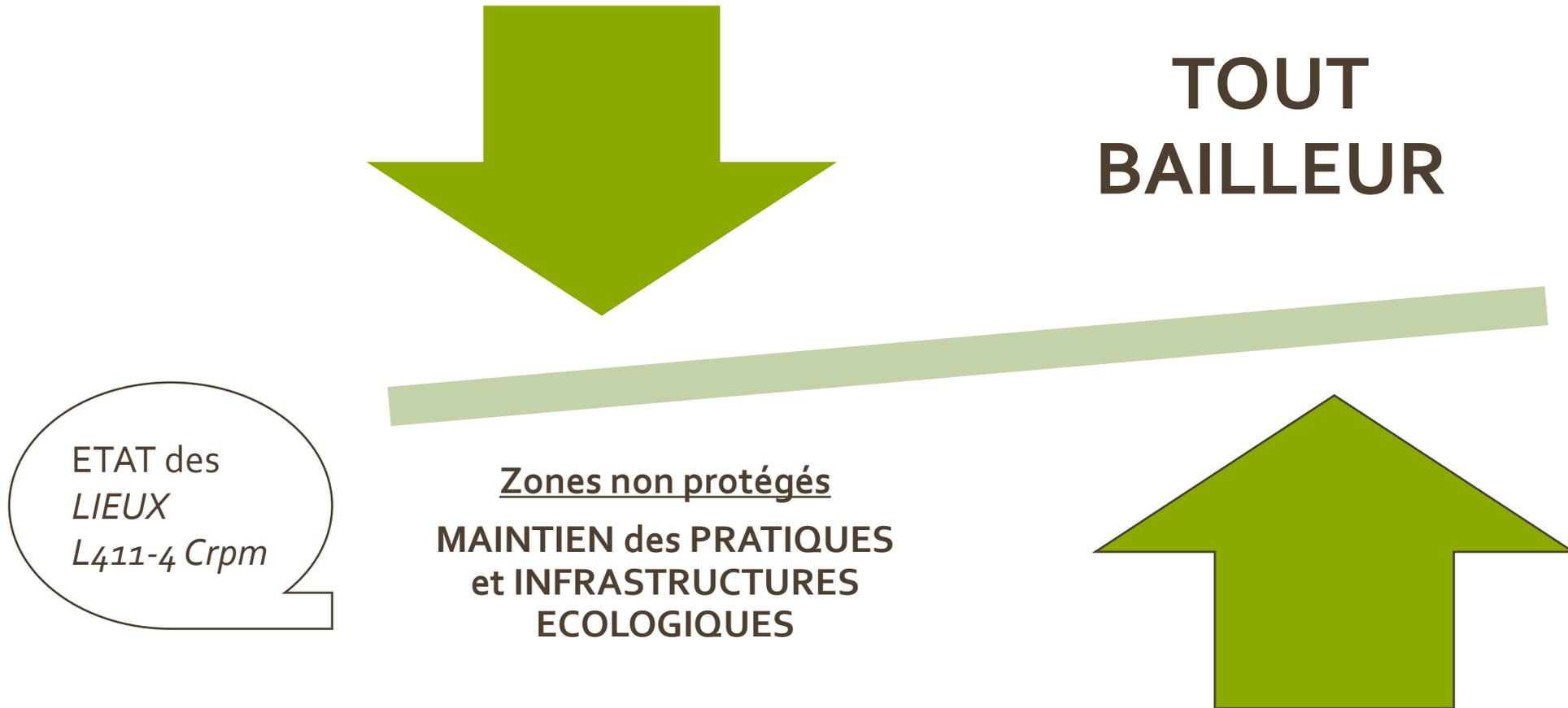
DEPUIS LA LOI D'AVENIR DU 13/10/2014 EXTENSION A TOUT BAILLEUR DU BAIL ENVIRONNEMENTAL



Bail rural environnemental



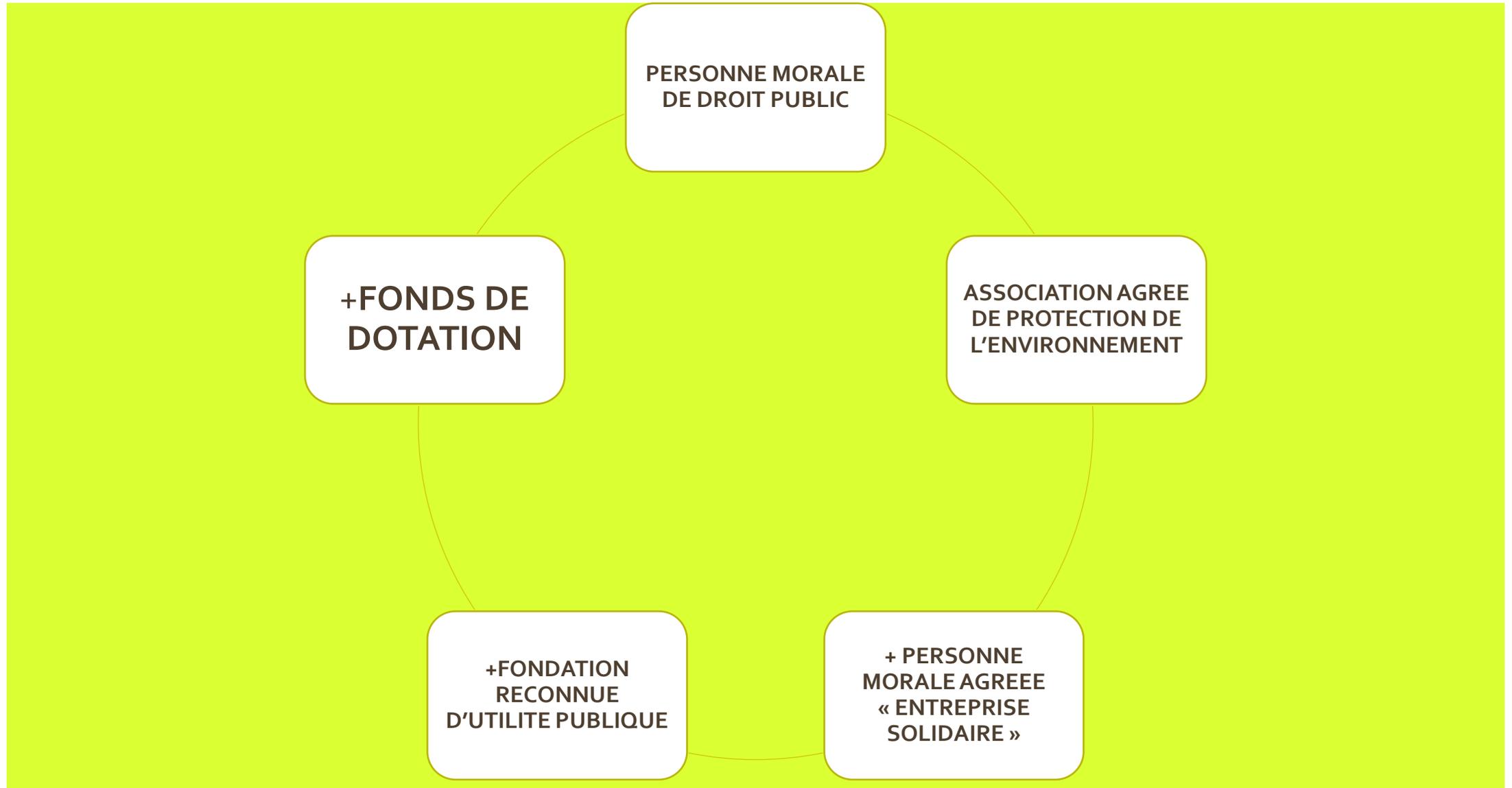
Bail rural environnemental



Infrastructures : les haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige.

① BAILLEUR PUBLIC :

EXTENSION PAR LOI GRENELLE 2 DU 12 JUILLET 2010



PERSONNE MORALE DE DROIT PUBLIC

- La personne morale de droit public est celle **soumise aux règles de droit public**, notamment de droit administratif. Elle effectue une **mission de service public**,
- **ETAT**
- **les communes et leurs groupements**
- **les départements ;**
- **les Régions ;**
- **les collectivités à statut particulier et certaines collectivités d'outre-mer.**
- **groupements d'intérêt public**
ont pour objet de **favoriser la coopération des personnes morales publiques et privées** pour gérer des équipements ou des activités d'intérêt commun.

Etablissements publics

L'EPIC : établissement public à caractère industriel et commercial ;

- Agence de l'[environnement](#) et de la maîtrise de l'énergie (ADEME),
- Centre national d'études spatiales (CNES),
- Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies [alternatives](#) (CEA),
- Office national des forêts (ONF),
- Opéra national de Paris, RATP,
- Ports autonomes, Réseau ferré de France (RFF),
- Réunion des musées nationaux (RMN),

L'EPA : établissement public administratif.

(critères : TC 9 décembre 1899, [Association Syndicale du Canal de Gignac](#), n° 00515

un établissement public se caractérise par les prérogatives de puissance publique dont celui-ci pouvait faire usage)

- [personne morale](#) qui relève du [droit public](#) et qui dispose d'une [autonomie](#) administrative et financière pour accomplir une mission d'[intérêt général](#) d'ordre administrative.
- Les six **agences de l'eau**, double tutelle avec le ministère du budget
- Les dix **parcs nationaux**
- **Centre communal d'action sociale**

Association agréée pour la protection de l'environnement

- **Article L141-1 du code de l'environnement**
- « Lorsqu'elles exercent leurs activités depuis **au moins trois ans**, les associations régulièrement déclarées et exerçant leurs activités statutaires dans le domaine de la protection de la nature et de la gestion de la faune sauvage, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme, ou ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances et, d'une manière générale, oeuvrant principalement pour la protection de l'environnement, peuvent faire l'objet d'un agrément motivé de l'autorité administrative.
- La **Fédération nationale des chasseurs**, les **fédérations régionales des chasseurs**, les **fédérations interdépartementales des chasseurs** et les **fédérations départementales des chasseurs** sont éligibles à l'agrément mentionné au premier alinéa. »
- **Article L141-2 C Env.**
- Les associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article [L. 141-1](#) ainsi que les **fédérations départementales des associations agréées de pêche** et de protection du milieu aquatique et les **associations agréées de pêcheurs professionnels** sont appelées, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, à participer à l'action des organismes publics concernant l'environnement.
- **Arrêté du 12 juillet 2011** relatif à la composition du dossier de demande d'agrément au titre de la protection de l'environnement, du dossier de renouvellement de l'agrément et à la liste des documents à fournir annuellement

PERSONNE MORALE AGREEE « ENTREPRISE SOLIDAIRE »

article L3332-17-1 du code du travail

- I.-Peut prétendre à l'agrément " entreprise solidaire d'utilité sociale " l'entreprise qui relève de l'[article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014](#) relative à l'économie sociale et solidaire et qui remplit les conditions cumulatives suivantes :
- 1° L'entreprise poursuit comme **objectif principal** la recherche d'une '**utilité sociale**', définie à l'[article 2](#) de la même loi ;
- 2° La charge induite par ses '**activités d'utilité sociale**' a un '**impact significatif sur son compte de résultat**' ;
- 3° La **politique de rémunération** de l'entreprise satisfait aux deux conditions suivantes :
 - a) La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à **sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet** sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - b) Les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à **dix fois la rémunération annuelle** mentionnée au a ;
- 4° Les **titres de capital** de l'entreprise, lorsqu'ils existent, ne sont **pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers**, français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement autre qu'une société de gestion de portefeuille ou tout autre organisme similaire étranger ;
- 5° La condition mentionnée au 1° figure dans les statuts.

PERSONNE MORALE AGREEE « ENTREPRISE SOLIDAIRE »

- 1° Les **entreprises d'insertion** ;
- 2° Les entreprises de travail temporaire d'insertion ;
- 3° Les **associations intermédiaires** ;
- 4° Les ateliers et chantiers d'insertion ;
- 5° Les **organismes d'insertion sociale** relevant de l'article L. 121-2 du code de l'action sociale et des familles ;
- 6° Les services de l'aide sociale à l'enfance ;
- 7° Les **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** ;
- 8° Les régies de quartier ;
- 9° Les **entreprises adaptées** ;
- 11° Les établissements et services d'aide par le travail ;
- 12° Les **organismes agréés** mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 13° Les **associations et fondations reconnues d'utilité publique et considérées comme recherchant une utilité sociale** au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 précitée ;
- 14° Les organismes agréés mentionnés à l'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 15° Les **établissements et services accompagnant et accueillant des enfants et des adultes handicapés** mentionnés aux 2°, 3° et 7° du I de l'article L. 312-1 du même code.

PERSONNE MORALE AGREEE

« ENTREPRISE SOLIDAIRE »

Sont assimilés aux **entreprises solidaires d'utilité sociale agréées** :

- 1° Les **organismes de financement** dont l'actif est composé pour au moins 35 % de titres émis par des entreprises de l'économie sociale et solidaire définies à l'article 1er de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 précitée dont au moins cinq septièmes de titres émis par des entreprises solidaires d'utilité sociale définies au présent article ;
- 2° Les **établissements de crédit** dont au moins 80 % de l'ensemble des prêts et des investissements sont effectués en faveur des entreprises solidaires d'utilité sociale

FONDATION RECONNUE d'UTILITE PUBLIQUE

- Loi n°87-571 du 23 juillet 1987 sur le développement du mécénat Articles 18 à 18-3

- Article 18 :

« *La fondation est l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une oeuvre d'intérêt général et à but non lucratif.* »

- Décret n°2007-807 du 11 mai 2007 relatif aux donations et legs consentis aux associations, fondations, congrégations et établissements publics du culte

FONDS DE DOTATION

- Le **fonds de dotation** est un organisme de mécénat destiné à réaliser, ou à aider un autre organisme à but non lucratif à réaliser une œuvre ou une mission d'intérêt général. La dotation initiale pour créer un fonds de dotation est fixée à 15 000 € minimum.
- **LOI n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie modifiée par la LOI n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises**
- *« 1.-Le **fonds de dotation** est une personne morale de droit privé à but non lucratif qui reçoit et gère, en les capitalisant, des biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable et utilise les revenus de la capitalisation en vue de la **réalisation d'une œuvre** ou d'une **mission d'intérêt général** ou les redistribue pour **assister** une personne morale à but non lucratif dans **l'accomplissement de ses œuvres** et de ses missions d'intérêt général. »*

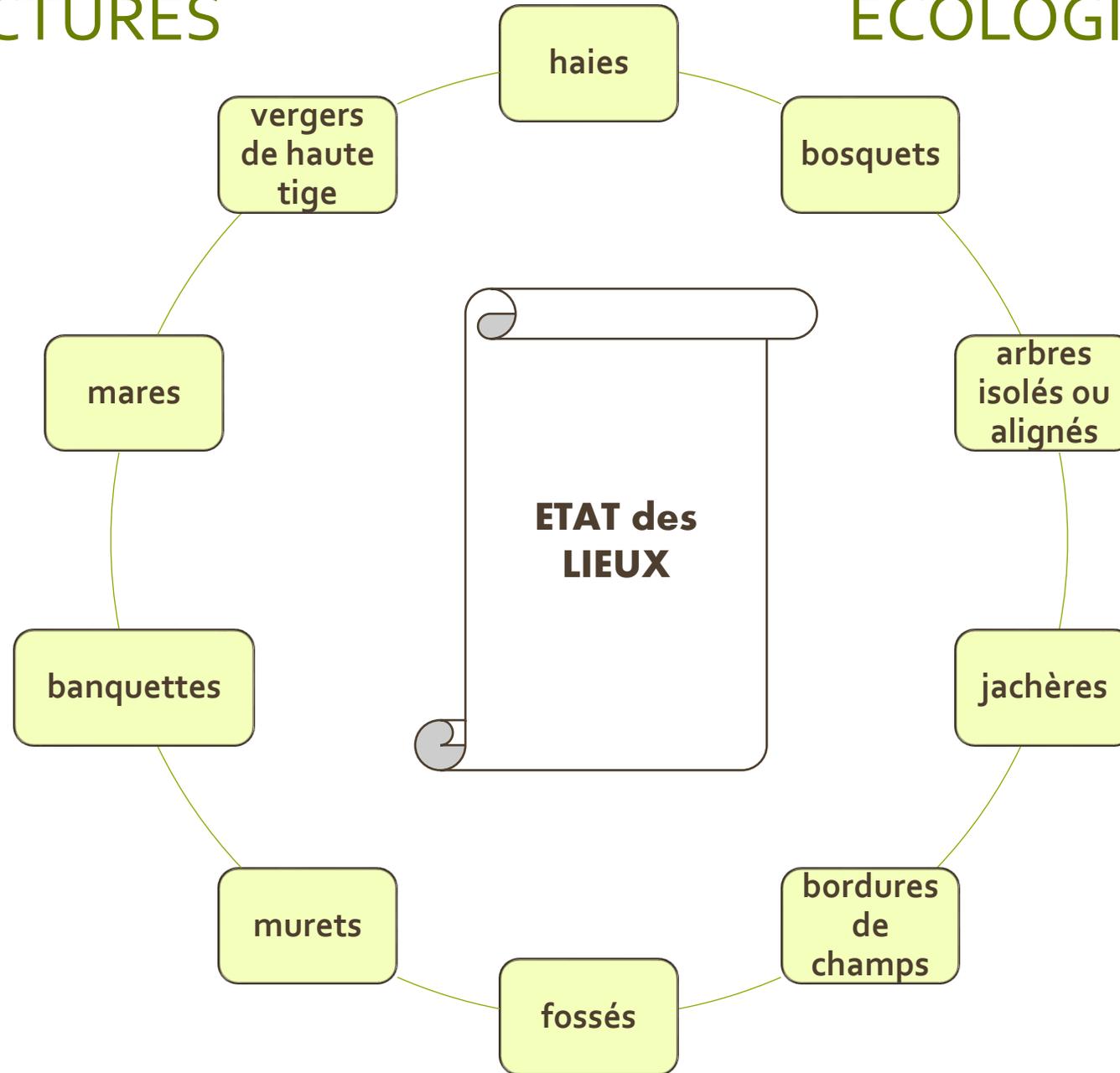
② TOUT BAILLEUR

- Des **clauses** visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet 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**, peuvent être incluses dans les baux dans les cas suivants :
- - pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le **maintien de ces pratiques ou infrastructures** ;

Un **état des lieux** est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, **la partie la plus diligente** établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. **Passé ce délai**, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.

INFRASTRUCTURES

ECOLOGIQUES



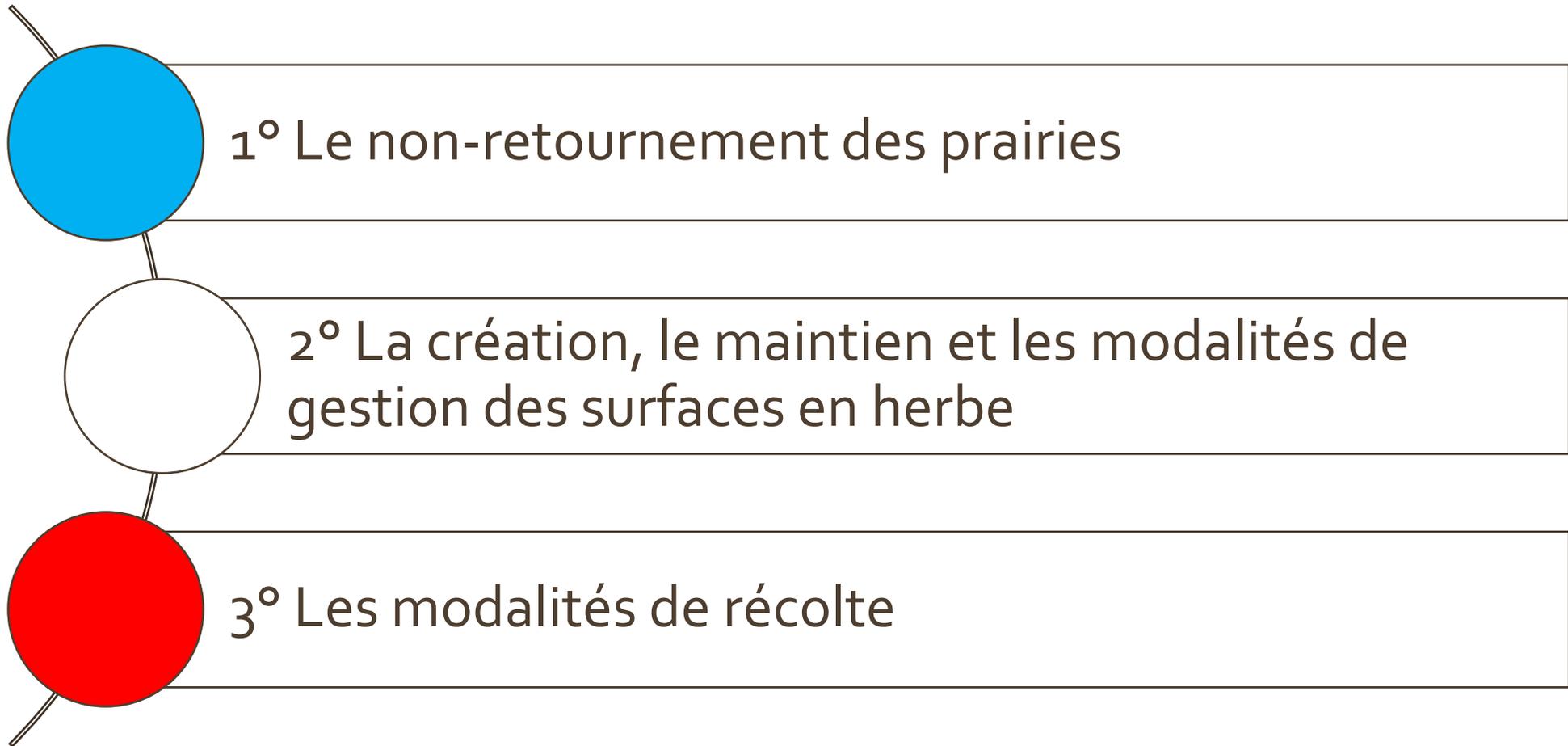
TAUX MINIMAL CONTRACTUEL

maintien d'un **taux minimal** d'infrastructures écologiques, la nature de celles-ci

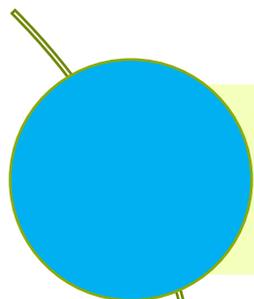
taux minimal de maintien à respecter sont fixés par les parties en tenant compte des **infrastructures répertoriées dans l'état des lieux**

Si une stipulation du contrat le prévoit, le maintien peut être limité à **une ou plusieurs infrastructures choisies** par les parties parmi celles répertoriées dans l'état des lieux.

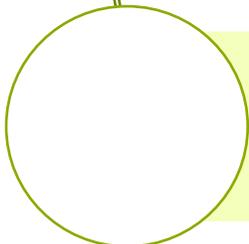
pratiques culturelles



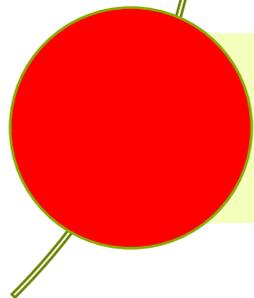
pratiques culturales



4° L'ouverture d'un **milieu embroussaillé** et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage

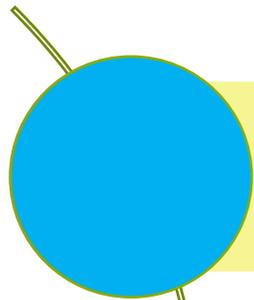


5° La **mise en défens** de parcelles ou de parties de parcelle

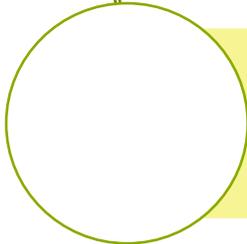


6° La limitation ou l'interdiction des **apports en fertilisants**

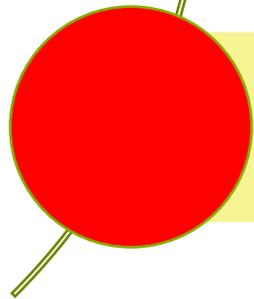
pratiques culturelles



7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires

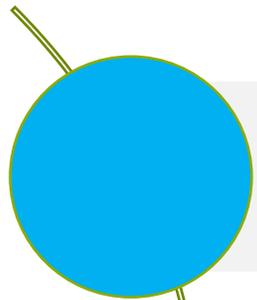


8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes

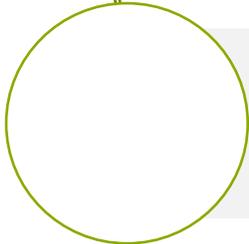


9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

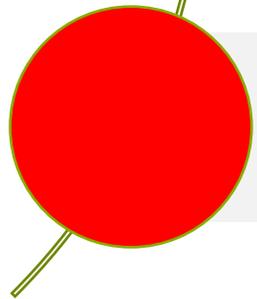
pratiques culturelles



10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement

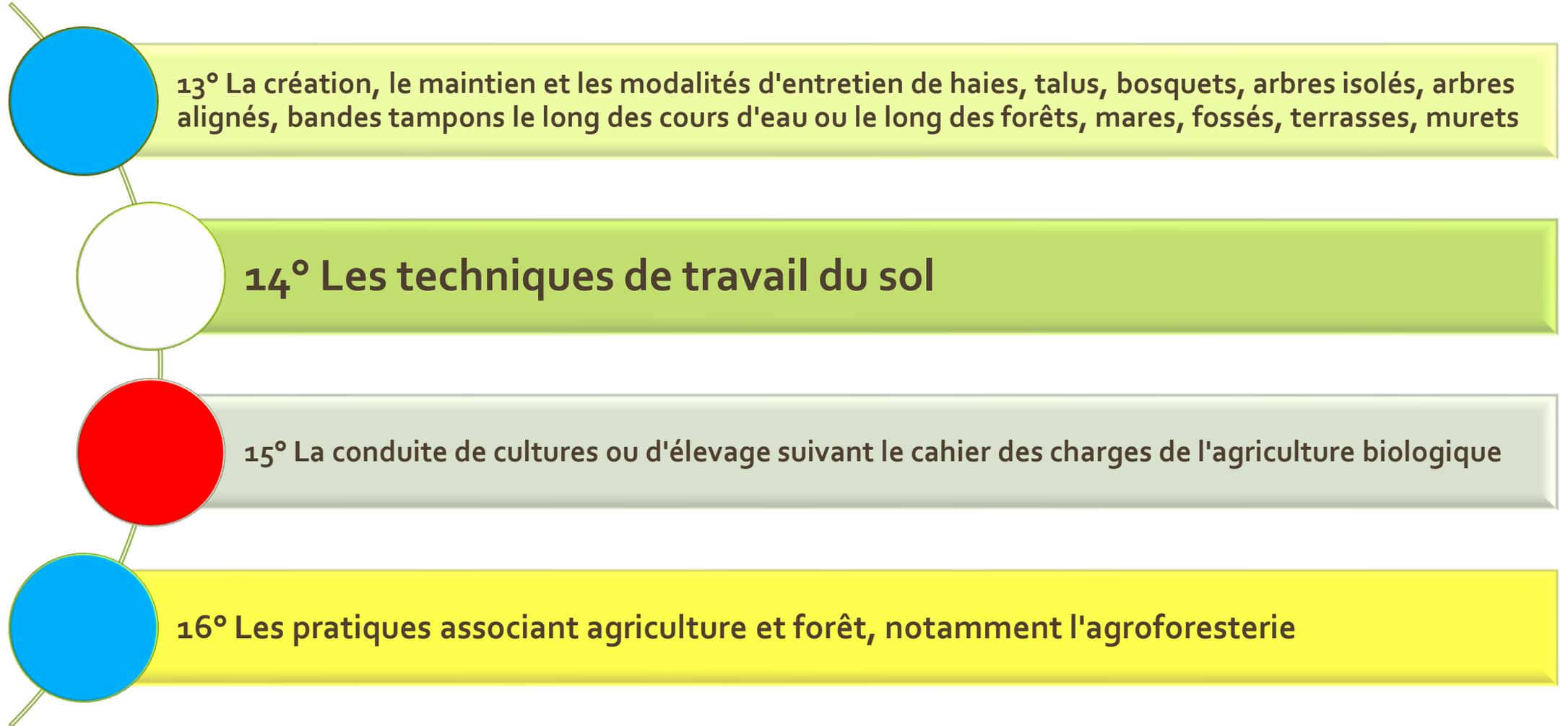


11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau



12° La diversification de l'assolement

pratiques culturelles



CONTRÔLE ANNUEL des PRATIQUES

- Le bail incluant des clauses mentionnées aux troisième à sixième alinéa de l'article L. 411-27 fixe

- **les conditions dans lesquelles
le BAILLEUR peut s'assurer ANNUELLEMENT
du respect par le preneur
des pratiques culturelles convenues.**

- Article R411-9-11-4 CRpm

CLAUSES A RETENIR

Zones protégées

- **clauses** retenues par le bail sont choisies parmi les pratiques énumérées à l'article [R. 411-9-11-1](#) conformes au
- « **document de gestion officiel** » de l'espace protégé considéré.
- « *parcelles mentionnées au sixième alinéa de l'article [L. 411-27](#)* »

En dehors de ces parcelles

- parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 celles qui répondent
- aux « **préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué** ».
- « *En dehors de ces parcelles, les personnes mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 411-27 choisissent parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1* »

③ ESPACES PROTEGES

'DOCUMENTS DE GESTION OFFICIEL'

• NECESSITE

pour la validité du BRE

• EN COURS D'ELABORATION

SOUS CONDITION SUSPENSIVE
DE VALIDATION DU DOCUMENT

③ ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

LE CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

ET LE CODE RURAL

- « pour les **parcelles** situées dans les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 331-2; L. 332-1, L. 332-16, L. 333-1, L. 341-4 à L. 341-6, L. 371-1 à L. 371-3 L. 4112 L. 414-1 et L. 562-1 du code de l'environnement, à l'article L. 1321-2 du code de la santé publique et à l'article L. 114-1 du présent code
- **à condition** que ces espaces aient fait l'objet
 - d'un **document de gestion officiel**
 - **et en conformité** avec ce document. »

CLASSIFICATION des PROTECTIONS



1/servitudes d'utilité publique : [L.211-12](#) Environnement

zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement

zone de mobilité d'un cours d'eau

zone humide dite stratégique pour la gestion de l'eau

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

**- 2/ préservation et gestion durable de l'usage
de l'eau potable** [L.211-3](#) C. Env.
> arrêté préfectoral

3/ conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
 [L.322-1](#)
> convention d'usage agricole et plan de gestion des sites

4/ parc national [L.331-1](#) & [L.331-2](#)
> charte approuvée par décret

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

5/ réserves naturelles classées

[L.332-1](#)

> décret et plan de gestion

6/ périmètre de protection des réserves naturelles régionales

[L.332-16](#)

> décret et plan de gestion

- 7/ parcs naturels régionaux

[L.333-1](#)

> charte approuvée par décret

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- 8/ monument naturel et sites inscrits ou classés [L.341-4 à L.341-6](#)

- 9/ **trame verte et trame bleue** [L.371-1 à L.371-3](#)
> décret et Schéma régional de cohérence écologique

10/ préservation du patrimoine naturel [L.411-2](#)
> arrêté préfectoral pour la protection du biotopes

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

11/ site « natura 2000 » (directive habitat)

[L.414-1](#)

> arrêté MEDDE (Ministère de l'Écologie et du Développement Durable) - document d'objectif DOCOB

12/ plan de prévention des risques naturels prévisibles

[L.562-1](#)

> PPRNP (Plan de prévention des risques naturels prévisibles) approuvé par l'ETAT

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

13/ protection de la qualité des eaux potables

[L.1321-2](#) code de la santé publique

> Zone délimitée par le préfet et programme d'action réglementaire - zone soumise à contrainte environnementale-

ESPACES PROTEGES DANS LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

14/ zone d'érosion

[L.114-1](#) code rural pm

> Programmes d'action

Instruction technique DGPE SDPE 2016-861 du 26/ 10/2016

EXEMPLE du parc naturel régional de l'Avesnois

• parc naturel régional

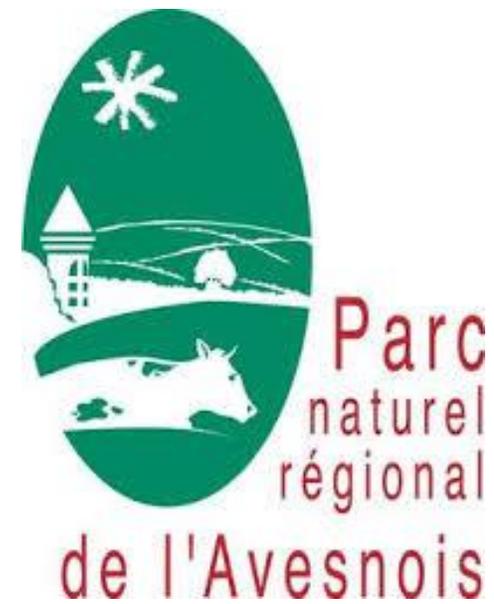
- 125 000 hectares
- **129 communes**
- 130 000 habitants

• La charte d'un Parc naturel régional

- projet de développement durable du territoire pour douze ans.
- Elle fixe les objectifs à atteindre et les mesures à prendre pour les mettre en œuvre.
- En bref, c'est elle qui fixe les «règles» du jeu.

- mise en place du **Plan bocage II**, l'objectif est de permettre aux agriculteurs de mieux tirer partie des productions bocagères, de progresser vers une autonomie énergétique des exploitations et de développer des productions à haute valeur ajoutée.

- **moyens** : agir pour le maintien de la haie, sensibiliser les agriculteurs à la culture de l'herbe, à la préservation de la biodiversité, favoriser la contractualisation, faire connaître les « intérêts collectifs » du bocage, réduire les pollutions, développer la filière bois-énergie, développer des actions de gestion des déchets agricoles...

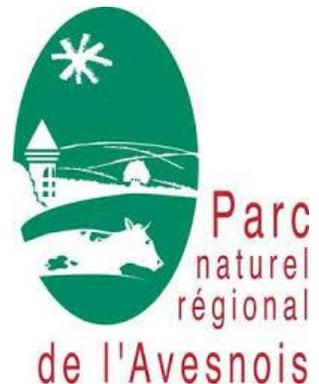


9 axes et 19 orientations.

- Fondé sur **3 ambitions**
- • De **renforcer les fonctionnalités écologiques par la trame écologique**, en particuliers des continuums forestiers et bocagers qui placent le territoire de l'Avesnois au cœur des continuités naturelles avec l'Aisne et la Belgique. C'est par le bon fonctionnement de la trame écologique, notamment par les corridors écologiques, que ce territoire « réservoir de biodiversité » pourra contribuer à la lutte contre la **perte de biodiversité**.
- • De **gérer durablement**, de manière concertée et solidaire la ressource en eau, parce que le territoire de l'Avesnois représente un « château d'eau » et que la gestion pérenne des eaux souterraines et superficielles passe par une gestion intégrée à l'urbanisme, aux activités industrielles et agricoles, aux usages et consommations du particulier aux collectivités, de l'acteur privé à l'acteur public. Par ailleurs, la circulation de l'eau n'ayant pas de frontière, la gestion solidaire de cette ressource entre territoire amont et aval est indispensable.
- • de **valoriser les services d'intérêt collectif** rendus par le bocage par **le plan bocage II**, celui-ci doit permettre de poursuivre le travail engagé depuis 1998, déjà considéré comme exemplaire. L'approche intégrera la valorisation économique du bocage par les services rendus au regard des fonctions **agronomiques, environnementales**, en complément de la **préservation paysagère**
- • de **maîtriser l'évolution de l'occupation des sols**, par le recours aux documents d'urbanisme et de planification, car l'Avesnois est, sans aucun doute, l'un des rares territoires du Nord-Pas de Calais capable d'anticiper le phénomène de périurbanisation qui commence à toucher sa frange nord-ouest.

Parc naturel régional de l'Avesnois est concerné par 3 sites Natura 2000

- Le site Natura 2000 « **Forêt, bocage et étangs de Thiérache** » dit ZPS de Thiérache,
- présidée par Madame Viviane DEMARSCHELLIER, Maire d'Eppe Sauvage ;
- Le site Natura 2000 « **Forêts, bois, étangs et bocage herbager de la Fagne de Trélon et du plateau d'Anor** » dit site 38,
- présidé par Monsieur Jean-Luc PERAT, Maire d'Anor ;
- Le site Natura 2000 « **Hautes vallées de la Solre, de la Thure, de la Hante et leurs versants boisés et bocagers** » ; dit Site 39,
- présidé par Monsieur Philippe LETY, Maire de Solre le Château ;



CLAUSES POUR TOUS LES TYPES DE BAUX

9

Bail statutaire

- Bail de 9 ans

18

Bail à long terme

- Bail à long terme de 18 ans ou bail de 25 ans

18+

Bail cessible

- Bail cessible hors cadre familial

CONCLUSION DU BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

•
CLAUSES NEGOCIEES DEVANT LA
COMMISSION CONSULTATIVE PARITAIRE DEPARTEMENTALE DES BAUX RURAUX

- Clauses du bail cessible hors cadre familial dérogatoires validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux
« *articles L 411-25 à L 411-29,
L 415-1, L 415-2 et L 415-7
et l'article L. 415-3 al. 1°) CRPM* »

Clauses du bail cessible dérogatoires validées

> **dérogation au L 411-27 CRPM : clauses environnementales**

- **mise en exploitation raisonnablement en** ~~« bon père de famille »~~ (art.1766 C. Civ. repris à l'art. L 411-27 C. Rur.)
- **et clauses visant au respect de pratiques culturelles** ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité des paysages, et de la qualité des produits, des sols et de l'air, la préservation des risques naturels et la lutte contre l'érosion
- (L 411-27 C. Rur. et art. R 411-9-11-1 à R 411-9-11-4 C.Rur.)

CONCLUSION du BRE

« Il nécessite
le plein accord
des deux parties »

INSTRUCTION TECHNIQUE dgpe /sdpe : 2016-861 DU 26 OCTOBRE 2016

INTRODUCTION DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

AVANT LA LOI D'AVENIR

- INTRODUCTION LORS DE LA **CONCLUSION** DU BAIL
- OU A L'OCCASION DE SON **RENOUVELLEMENT**

APRES LA LOI D'AVENIR

- **A TOUT MOMENT**
- PAR VOIE D'AVENANT
- SOUS RESERVE DE L'ACCORD DES 2 PARTIES

LE REFUS D'INSERER UNE TELLE CLAUSE OU DE CHANGER LES CLAUSES N'EST PAS UN MOTIF DE NON RENOUVELLEMENT DU BAIL

INDISPENSABLE ETAT DES LIEUX

- **Un état des lieux est établi contradictoirement** et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.
- Passé ce délai d'**un mois**, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de **deux mois pour faire ses observations** sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.
- Passé ce délai, son **silence vaudra accord** et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.
- L'état des lieux a pour objet de 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.
-

RESILIATION immédiate

SANS AGISSEMENTS DE NATURE COMPROMETTRE LA BONNE EXPLOITATION

- **Article L411-31**
- « I.-Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles [L. 411-32](#) et [L. 411-34](#), le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que **s'il justifie de l'un des motifs suivants** :
- 1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;
- 2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;
- 3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article [L. 411-27](#), »

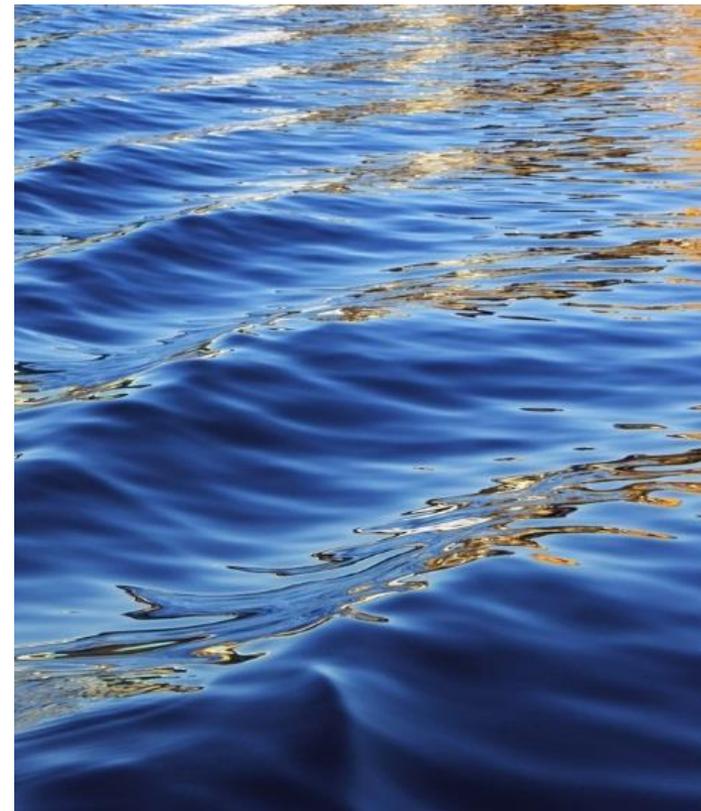
Résiliation environnementale sans compromission du fonds

- Cour d'appel de Caen (2e ch.) 11 Octobre 2018 RG : 17/03133 JurisData : 2018-018473
- Le bail comporte, au titre des conditions spécifiques la clause suivante : "**Les terres seront cultivées dans le cadre des contraintes agro-environnementales et selon des méthodes agro-biologiques**".
- Cette clause vise à maintenir des pratiques agro-écologiques préexistantes et s'inscrit dans une démarche du bailleur de conversion de l'ensemble de ses parcelles à l'agriculture biologique.
- Les preneurs ne contestent pas qu'ils exploitent les parcelles louées de façon conventionnelle, laquelle exclut la culture biologique.
- Ce faisant, ils contreviennent à la clause du bail leur imposant le respect des **contraintes agro-biologiques**. Les dispositions de l'article L. 411-31 I 3° du Code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 qui prévoient que **la résiliation du bail est encourue si le preneur contrevient aux engagements de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime sans qu'il soit nécessaire de caractériser la compromission de la bonne exploitation du fonds ou le préjudice subi par le bailleur ne sont pas applicables au bail rural souscrit le 30 mars 2001**.
- Afin de justifier la résiliation du bail, le bailleur doit en conséquence apporter la preuve du dommage qui en est résulté et de l'atteinte à la bonne exploitation du fonds. En l'espèce, la bonne exploitation du fonds est nécessairement compromise par l'application de méthodes de production plus polluantes que les méthodes agro-biologiques prévues par le bail.
- En outre, le bailleur justifie du préjudice financier qui en est résulté. Il verse aux débats la décision prise par le Préfet qui constate que le bailleur n'a pas respecté les clauses du contrat de l'opération "conversion à l'agriculture biologique", que le contrat se trouve en conséquence résilié et que le bailleur doit restituer les sommes indûment perçues au titre des aides versées à ce titre.
- **RL février 19 n°07-2019**
- (confirmé par Cass. 3^{ème} Civ. 6 février 2020 n° de pourvoi 18-25460



FIN

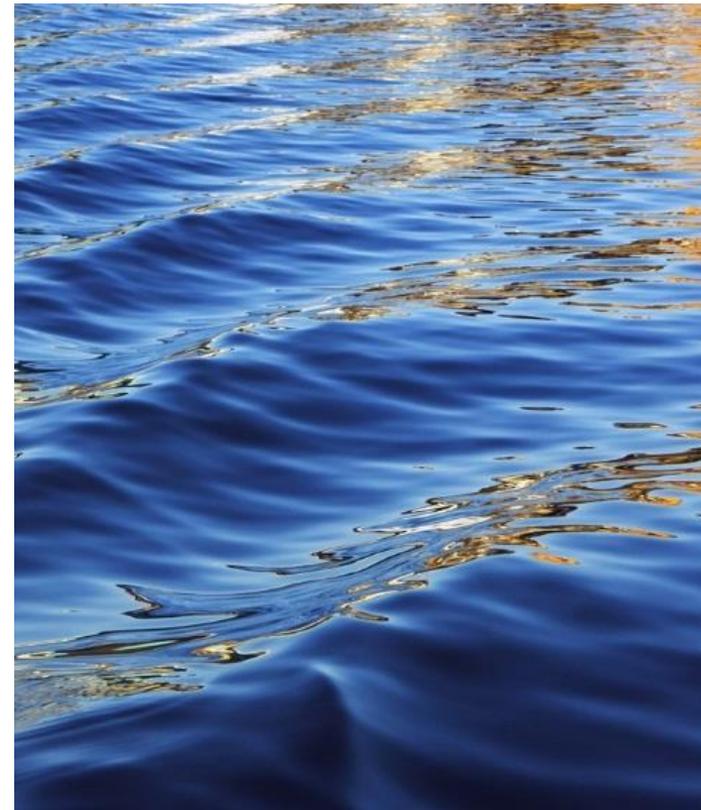
Bail rural environnemental





Obligation réelle environnementale

L132-3 du code de l'environnement



Article L132-3 du code de l'environnement

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

- Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec **une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement** en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les **obligations réelles** que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité
- le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.
- Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des **fins de compensation**.
- La **durée** des obligations, les **engagements réciproques** et les possibilités de **révision** et de **résiliation** doivent figurer dans le contrat.
- *« obligation réelle environnementale ou comment placer le propriétaire au cœur de la reconquête de la nature »* Parmentier (M). GAZ PAL 22 novembre 2016 n°41 p.66

formalisme : ORE par acte authentique

- « *Etabli en la **forme authentique**, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts. »*
- « L'obligation réelle environnementale : un objet juridique non identifié ? » AL avril 17 p.123 GIL (G.)

droit des tiers : ORE et bail rural

- « *Le propriétaire qui a consenti un **bail rural** sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale **qu'avec l'accord préalable du preneur** et sous réserve des droits des tiers.*
- *L'absence de réponse à une demande d'accord dans le **délai de deux mois** vaut acceptation.*
- *Tout refus doit être motivé.* »

droit des tiers : Chasse et ORE

- « La mise en œuvre d'une **obligation réelle environnementale** ne peut en aucune manière remettre en cause
- ✓ ni les droits liés à l'exercice de la chasse,
- ✓ ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques. »

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE ET TAXE FONCIERE

Conformément au III de l'article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, à partir du 1er janvier 2017

- « *les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.* »

le Gouvernement devant déposer au Parlement dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi un rapport sur la **mise en œuvre du dispositif**.

Ce rapport devra également porter sur les moyens de renforcer l'attractivité de ce mécanisme, notamment des **mesures fiscales incitatives** (Loi 2016-1087 du 8-8-2016 art. 73)

<https://www.safagrideas.com/ore-un-nouveau-sigle-dans-le-paysage-juridique-francais/>