Le bail rural environnemental

Description

Le bail rural environnemental est une mesure mise en place en 2006. Elle repose sur les principes du bail rural classique et y ajoute des perspectives écologistes.

Soucieux du respect de l'environnement, le bail rural environnemental permet de maintenir un rendement agricole tout en prenant soin des terres et de leurs ressources. En savoir plus sur le bail rural environnemental ? Retrouvez les différences entre [bail rural classique](#) et bail rural environnemental, les caractéristiques écologiques concernées et la procédure pour ouvrir un bail rural environnemental.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Définition du bail rural environnemental

Si le bail rural classique existe, on trouve également un autre type de contrat aux particularités spécifiques : le bail rural environnemental. Existant depuis janvier 2006, ce dernier permet au propriétaire du bien de prendre certaines dispositions afin que l'exploitation de son terrain soit toujours respectueuse de l'environnement.

Quelle est la différence entre bail rural et bail rural environnemental ?

La principale différence entre un bail rural et un bail rural environnemental réside dans les normes écologiques mises en vigueur pour l'exploitation du bien. En effet, dans le cadre d'un bail rural classique, le propriétaire n'a aucun recours pour empêcher un agriculteur d'utiliser des engrais et pesticides chimiques.

Le bail environnemental est conçu, quant à lui, pour répondre à cette demande et encadrer l'exploitation d'un terrain tout en se souciant de l'environnement.

Quelles sont les particularités du bail rural environnemental ?

Le bail rural environnemental est défini selon les textes du Code Rural et du Code de la Pêche Maritime. Soumis à une réglementation stricte, il doit répondre à certains critères afin d'être considéré comme tel :

- Être un terrain possédant une production agricole
- Respecter des mesures environnementales

Le bail rural environnemental ne s'applique que pour les propriétés pouvant justifier la création de fermage. Ces sommes, correspondants à des loyers spécifiques, ne peuvent être versées que pour l'exploitation de terrains d'origine agricoles. Il est donc nécessaire que le bail rural environnemental concerne un terrain possédant une production agricole.

Le bail rural environnemental est créé pour répondre à des besoins particuliers en matière d'écologie. Par conséquent il doit respecter des mesures environnementales afin d'être considéré comme tel et différer d'un bail rural classique.

Caractéristiques écologiques du bail rural environnemental

Encore peu utilisé en France, le bail rural environnemental est pourtant une mesure capitale pour le respect de l'environnement et de la biodiversité sur les terres agricoles. La jurisprudence le concernant est encore fragile. Sa création nécessite une étude poussée des investissements, ces derniers doivent être clairs de la part du bailleur et de l'exploitant.

Le bail rural environnemental doit répondre à des pratiques ayant pour objet la préservation de certaines ressources. Parmi ces dernières, on trouve notamment :

- la préservation de l'eau
- la préservation des paysages
- la préservation de la biodiversité
- la préservation de la qualité des sols et de l'air
- la prévention contre les risques naturels, dont l'érosion

Les mesures à respecter doivent être stipulées dans le bail rural environnemental à la signature du contrat. Un manquement à ces dernières implique la clôture du bail.

Caractéristiques détaillées des mesures mises en place lors d'un bail rural environnemental

Lors de l'[enregistrement d'un bail rural](#) environnemental, une série de mesures peut être mise en place. Le Code Rural et de la Pêche Maritime énonce entre autre :

- le non-retournement des prairies
- la création, maintien et modalité de gestion des surfaces en herbe
- les modalités de récolte
- l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage
- la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle
- la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants
- la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires
- la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes
- l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale
- l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement
- les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau
- la diversification de l'assolement
- 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 ;
- les techniques de travail du sol
- la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique
- les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Mettre en place un bail rural environnemental

Le bail rural environnemental concerne des bailleurs publics aussi bien que des bailleurs privés. Dans les deux cas, des pratiques doivent être mises en place afin de respecter la législation en vigueur.

A noter : il est possible de réaliser un [bail rural verbal](#).

Le bail rural environnemental pour un bailleur public

Le bailleur public concerné par le bail rural environnemental peut être tout type de gestionnaire d'espace naturel :

- Un conservatoire de l'espace littoral
- Une association de protection de l'environnement
- Un office de la chasse et de la faune sauvage
- etc...

Il lui est indispensable de choisir les pratiques du Code Rural auxquelles est soumis le bail rural environnemental et de les appliquer sur les terrains dont il est gestionnaire. Attention, un [bail de chasse](#) pour une personne privée fonctionnera différemment d'un bail pour un office de la chasse.

Le bail rural environnemental pour un bailleur privé

Le bailleur particulier doit posséder un terrain répondant à des critères spécifiques pour pouvoir y appliquer le bail rural environnemental. Il peut s'agir de :

- Parcs nationaux
- Parcs naturels régionaux
- Sites naturels classés
- Réserves naturelles
- Zones de captage d'eaux
- etc...

La liste des espaces pouvant être protégés par un bail rural environnemental est défini par [l'article L.411-27 du Code Rural et de la Pêche Maritime](#).

Est-il possible de passer d'un bail rural classique à un bail rural environnemental ?

Le bail rural environnemental ne reprend pas la même législation que le bail rural classique. La transition de l'un à l'autre est impossible au cours du bail. Néanmoins, il est possible d'utiliser les périodes de renouvellement pour ajouter des clauses environnementales à un bail et le transformer en bail rural environnemental.

Situations dans lesquelles il est possible d'effectuer un bail rural environnemental :

- Etablissement d'un nouveau bail rural
- Renouvellement d'un bail rural classique
- Avenant modificatif contractuel pendant la durée du bail

En signant un bail rural environnemental, l'exploitant s'engage à respecter des principes de respect de l'écologie tout en maintenant une agriculture productiviste.

Si l'exploitant refuse d'intégrer des clauses environnementales lors du renouvellement de son bail rural, il est possible de conduire l'affaire devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux afin de faire valoir ce que droit.

Les contraintes du [contrat de bail rural](#) environnemental étant plus importantes que lors de la signature d'un bail rural classique, la fourchette maximale de rémunération s'applique. Ces dernières peuvent néanmoins descendre plus bas que la fourchette minimale en cas d'accord des deux parties. Lors de l'émission d'un contrat de bail rural environnemental, la signature du bail est dispensée d'un acte notarié.