



LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

BRE ou BRCE

MISE À JOUR : SEPTEMBRE 2023



LE BRE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

1 | Cadre réglementaire

C'est un Bail rural soumis au **statut du fermage** = « 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 du Code rural et de la pêche maritime [...]».

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 du BRE et l'encadre. Le BRE vise à garantir des pratiques plus respectueuses de l'environnement sur les parcelles qu'il désigne. Ce bail permet à des personnes morales (liste ci-dessous) d'inscrire dans la gestion d'un site une liste limitative de pratiques culturales favorables à l'environnement, en accord avec le fermier. **La loi d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2014** assouplit un peu le régime, en élargissant la possibilité de rédiger un BRE aux propriétaires particuliers, sous certaines conditions (particularités liées à la parcelle ou à la zone).

2 | Dans quels cas peut-on inclure des clauses environnementales à un bail ?

Il est possible d'inclure des clauses sous certaines conditions qui peuvent dépendre soit des caractéristiques du bailleur, de la parcelle en elle même ou de la zone sur laquelle se trouve la parcelle.



Personnes morales ci-après :

- Personne morale de droit public
- Association agréée de protection de l'environnement
- Personne morale agréée "entreprise solidaire"
- Fondation reconnue d'utilité publique ou fonds de dotation



DANS CE CAS, IL N'Y A PAS DE CONDITION LIÉE À LA PARCELLE OU LA ZONE



Garantir le maintien de pratiques qui préservent l'environnement ou d'infrastructures écologiques préexistantes

> **Maintien de pratiques** = pratiques mises en œuvre par le précédent exploitant 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.

> **Infrastructures écologiques** = haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige...



DANS CE CAS, IL N'Y PAS DE CONDITION LIÉE À LA PARTICULARITÉ DU BAILLEUR

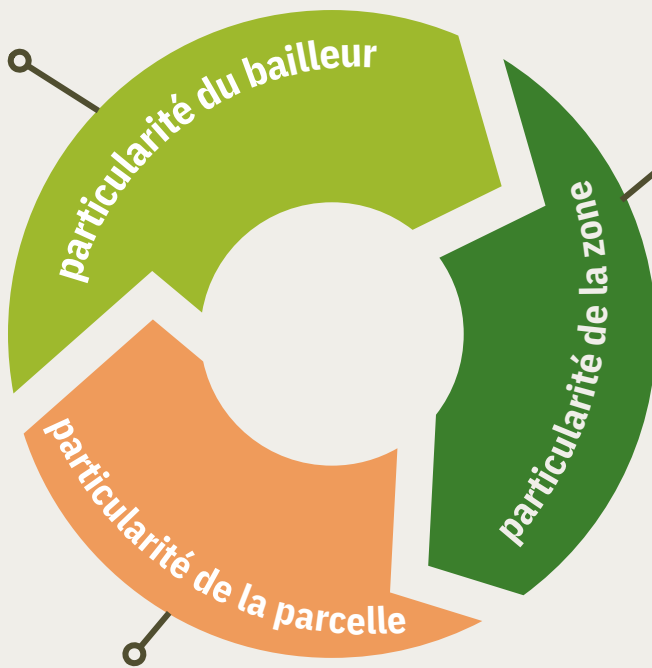


Parcelles situées sur une zone dotée d'un statut spécifique

ex : sites Natura 2000, parcs naturels régionaux, parc nationaux, réserves naturelles nationales et régionales, sites du conservatoire du littoral, arrêtés préfectoraux de protection, aires d'alimentation de captages...



DANS CE CAS, IL N'Y A PAS DE CONDITION LIÉE À LA PARTICULARITÉ DU BAILLEUR SEULE CONDITION = PRÉSENCE D'UN DOCUMENT DE GESTION



3 | L'état des lieux



L'**objectif de l'état des lieux** est 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 [article L. 411-4 du Code rural].

L'état des lieux peut être réalisé dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou **au plus tard 1 mois après la signature du bail**. Il doit être contradictoire, c'est à dire que les deux parties : fermier.e et propriétaire, doivent l'établir ensemble et apposer leurs signatures sur le document pour lui donner une valeur légale.

L'absence d'état des lieux n'est pas sanctionnée.

Conseils rédactionnels :

- répertorier les infrastructures écologiques (IAE) présentes (localisation, état), et annexer une cartographie des IAE au bail
- soigner la rédaction des parties descriptives de l'état de conservation de la biodiversité et des infrastructures écologiques.

4 | Le choix des clauses

Il existe 16 clauses (voir ci-dessous), il n'est pas possible d'en inventer de nouvelles. Une ou plusieurs des 16 clauses peuvent être insérées dans les baux ruraux à clauses environnementales. Les libellés des clauses sont très génériques, mais le bailleur peut donner plus de précisions en accord avec le fermier (indicateurs quantitatifs, dates...).

Le non respect des clauses prévues au contrat ouvre droit à résiliation (art.L.411-31 CRPM)



- 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.*

5 | La rédaction du bail

MONTANT DU FERMAGE



Pour encourager la mise en place d'un BRE, il est possible de fixer un fermage plus faible que le seuil minimal prévu dans l'arrêté préfectoral, mais ce n'est pas obligatoire.

A noter tout de même que le fermage ne peut pas être gratuit, une contrepartie est nécessaire. Attention aussi à l'euro symbolique et sa qualification juridique derrière. Il faut être en mesure d'expliquer pourquoi le montant est aussi faible, auquel cas il y a un risque de requalification du bail, qui peut perdre son statut de Bail Rural.

DESCRIPTION DES CLAUSES



Il est conseillé de bien décrire les clauses mentionnées dans le bail.

La prise en compte des clauses environnementales par les juristes est assez nouvelle, et si désaccord il y a, c'est le juge qui tranche en se fondant sur le droit et la commune intention des parties. C'est pourquoi il est nécessaire de s'appuyer sur des documents clairs, en faisant un effort pédagogique. Certains éléments, qui peuvent paraître superflus, sont en réalité très importants et montrent l'intention des deux parties.

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. De plus, pour qu'une nouvelle infrastructure (ex : haie) soit prise en compte, il est nécessaire de faire un avenant au bail.

Dans les espaces protégés, les clauses retenues doivent être conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé.

BAIL NOTARIÉ ?



Il n'est pas nécessaire de réaliser un bail notarié. Par contre, il est recommandé d'inscrire le bail au fichier immobilier (ancien bureau des hypothèques), cela permet de donner date certaine au bail (coûte 25€).

6 | Le suivi

Il n'y a pas de cadre réglementaire précis au sujet du suivi. Cependant, il est conseillé de définir clairement dans le bail la manière dont le bailleur pourra s'assurer annuellement du respect des clauses.

A noter qu'un bail peut être modifié en cours de validité si les deux parties sont d'accord (bailleur et fermier).

