LE BAIL ENVIRONNEMENTAL

Une ordonnance du 13 juillet 2006 avait prévu la possibilité d'insérer dans le bail certaines clauses prescrivant au fermier certaines pratiques culturales. Cependant, cette possibilité était limitée par des conditions relatives au propriétaire et à la situation des terres concernées. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a modifié quelque peu le dispositif.

Situation des terres

Tous les bailleurs privés n'ont pas la possibilité d'intégrer des clauses environnementales dans leur bail. En effet, il doit s'agir de propriétaires de terrains situés dans des zones présentant un intérêt environnemental particulier. Il pourra notamment s'agir de terres situées dans les zones humides ou dans les sites « Natura 2000 » disposant d'un DOCOB (document d'objectifs), des terrains bordés d'un cours d'eau ou objet d'un captage d'eau potable, des terrains situés dans les parcs nationaux ou réserves naturelles, ceux classés au titre des sites, perspective et paysage, des terres situées dans les zones de prévention du patrimoine biologique, de prévention des risques naturels prévisibles ou encore d'érosion des sols agricoles.
Dans ces périmètres, tout propriétaire qu'il soit privé ou public, pourra conclure un bail avec des clauses environnementales choisies parmi une liste prévue par l'article R.411.9.11.1 du Code rural.
Par contre, la loi d'avenir pour l'agriculture a prévu que 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 et de la qualité des produits, des sols et de l'air, la préservation des risques naturels et de la lutte contre l'érosion y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, pourront être prévues pour « garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ». Il s'agit ici d'une possibilité offerte à tout bailleur qu'il soit public ou privé et quelque soit la localisation des terres louées de proposer au preneur le maintien de certaines pratiques ou infrastructures écologiques.

Clauses environnementales possibles

L'article R.411.9.11.1 du Code rural prévoit 15 types de pratiques culturales pouvant être prescrits au fermier. Il peut donc s'agir de non retournement des prairies, de la création, du maintien et des modalités de gestion des surfaces en herbe, des modalités de récoltes, de l'ouverture d'un milieu embroussaillé et maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement, de l'interdiction au pâturage de parcelles, la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes, de la limitation ou interdiction des apports en fertilisants ou produits phytosanitaires, la diversification de l'assolement, de l'interdiction de l'irrigation, drainage, ou autre forme d'assainissement, de la création, du maintien et des modalités d'entretien des haies, l'implantation, le maintien ou l'entretien du couvert spécifique à vocation environnemental, des techniques de travail au sol, de la conduite de culture en respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Choix du propriétaire

Les propriétaires pourront donc choisir parmi ces pratiques à condition qu'elles répondent au document de gestion officiel de l'espace protégé et aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.

Cependant, les bailleurs pourront conclure un bail rural avec de telles clauses qu'avec l'accord du preneur, soit lors de sa conclusion ou lors de son renouvellement. Le bail rural avec clauses environnementales est donc soumis au statut du fermage et les obligations et droits du preneur et du bailleur sont les mêmes que pour un bail rural classique.
Toutefois, en compensation des charges incombant au preneur, compte tenu de l'existence de clauses environnementales, le prix du fermage pourra être diminué.
Enfin, un risque de résiliation est encouru dès lors que le fermier ne respecte pas les clauses environnementales ou une indemnité pourra être envisagée pour « dégradation du fonds loué ».

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne