



# Le bail rural environnemental

**Conseils pratiques** publié le **28/03/2019**, vu **2995 fois**, Auteur : [Alexandre DUCROCQ - Avocat](#)

**Dans un souci de développer une agriculture écologique et responsable, le législateur a créé, par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le bail rural environnemental.**

Sa dénomination est cependant trompeuse puisqu'il ne s'agit pas d'un bail autonome : le bail environnemental reste soumis au statut des baux ruraux, mais contient des clauses imposant au fermier le respect de certaines pratiques culturales.

Initialement réservé aux terres données à bail par des personnes morales de droit public, ou limité à certains périmètres (*zone natura 2000, parcs naturels régionaux...*), le bail rural environnemental est désormais ouvert à tous les propriétaires quel que soit la situation du bien loué.

La conclusion d'un bail environnemental permet, conformément à l'article L.411-27 alinéa 3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, d'imposer au fermier le respect 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, ainsi que des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques.

L'article R.411-9-11-1 du même code permet d'inclure dans le bail des clauses portant sur :

- « - *Le non-retournement des prairies ;*
- *La création, le maintien et les modalités 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, mares, fossés, terrasses, murets ;*
- *Les techniques de travail du sol ;*
- *La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. »*

En contrepartie de ses engagements, le fermier peut négocier un fermage moins élevé.

L'article L.411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose en effet que le prix du bail est établi, entre autres, en fonction de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturales respectueuses de l'environnement.

La conclusion d'un tel bail, avantageux pour les deux parties, nécessite cependant le recours à une plume experte dans la mesure où une rédaction ambiguë sera à l'origine d'imprécisions pouvant mener au conflit : le propriétaire ou le fermier profitant de l'incertitude des clauses pour imposer des obligations ou s'en décharger.

Alexandre DUCROCQ

Avocat

SCP NONNON & FAIVRE

[www.nonnonfaivre-avocats.fr](http://www.nonnonfaivre-avocats.fr)

*Cet article juridique, actualisé au jour de son écriture, possède un but purement informatif et ne saurait remplacer l'analyse de votre dossier par un avocat spécialisé. Le rédacteur s'exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.*