



8 Mars 2023 | La Baule



Bail rural à clauses environnementales et ORE

Julie Babin

Avec le
soutien
financier de





Le bail rural à clauses environnementales

L'alliance de l'agriculture et de l'environnement



Un bail rural



Article L.411-1 et s.CRPM

Ce bail est soumis au statut du fermage et toutes ses règles d'ordre public

S'appliquent :

- Le respect du contrôle des structures
- L'interdiction de la sous location
- Créé un droit au profit du fermier en place
- Droit au renouvellement du fermier en place

Dérogatoire sur :

- La liberté culturelle du fermier, avec les clauses
- Le montant du fermage

Régime juridique strictement encadré





Régime juridique

Un BRCE peut être signé

- Partout si :
 - le propriétaire est une personne particulière
(personne morale de droit public, FRUP, asso agréée de protection de l'environnement)
 - maintien de pratiques ou infrastructures écologiques
- Par tous si le bien est situé dans l'un des périmètres suivants :
 - Zone humide d'intérêt environnemental particulier;
 - Natura 2000,
 - TVB ;
 - Site inscrits /classés ;
 - Périmètre PNR/ parc national
 - Etc.,



Art. L.411-27
CRPM





Les infrastructures écologiques & pratiques agricoles à maintenir



Art. R411-9-11-2CRPM

Sont, notamment, considérés comme infrastructures écologiques

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

Si maintien de pratiques

Les choisir parmi la liste de clauses. Cela suppose que celles-ci aient été mise en œuvre par l'ancien exploitant.

Si maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques

Il est librement fixé par les parties et l'état des lieux doit identifier les répertoires. Le maintien peut viser une partie seulement des infrastructures répertoriées.



Le contenu des clauses



Art. R.411-9-
11-1 CRPM

Liste de 16 clauses possibles, parmi elles :

[...]

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

[...]

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 ;



Précautions rédactionnelles

Si biens situés dans espace identifié

Les clauses retenues par le bail doivent être conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré

Si biens situés en dehors de ces zones

Les pratiques qui répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué. Pas de recommandation spécifiques

Prévoir au contrat :

« les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues. »

Il peut déléguer cette tâche.

Il est préférable dans ce cas de désigner l'entité ou la personne chargée d'accomplir cette mission.



Art. R.411-9-11-3 et s. CRPM





Précautions rédactionnelles

Le fermage

Le principe : fermage encadré dans une fourchette

Possibilité ici de déroger et fixer le fermage en dessous du seuil.

Quid de la définition de la décote

Pas de règle impérative en la matière

Sanction du non respect des clauses :

Résiliation du bail



Art. R.411-9-11-3 et s. CRPM

Art. L.411-31 CRPM





Les ORE

Un contrat au service de la biodiversité





Les ORE

Un **CONTRAT** par lequel le propriétaire se crée

- des **O**bligations de faire ou ne pas faire
- **R**éelles attachées à un bien immobilier
- avec pour finalité la préservation de l'**E**nvironnement

Contrat passé avec :

- Collectivité territoriale ;
- Établissement public agissant pour la protection de l'environnement ;
- Personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement ;



Art. L.132-3
C.envt

**Il s'agit d'un
contrat !**

*« Les contrats
légalement formés
tiennent lieu de loi à
ceux qui les ont faits »*

Art. 1103 C.civ.





L'objet de l'ORE

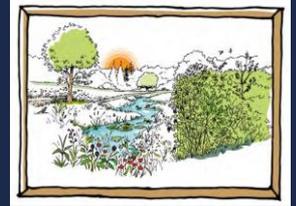
La ou les finalités du contrat

- le maintien ;
- la conservation ;
- la gestion ;
- la restauration

L'ORE peut avoir une ou plusieurs des finalités !

La biodiversité ou fonction écologique :

- dans tous ses états,
- patrimoniale ou non,
- en danger ou non



Durée maximale :
99 ans





Le contenu de l'ORE

- ✓ Durée du contrat
- ✓ Identification des obligations
 - Du propriétaire
 - De son cocontractant
- ✓ Modalités de révision du contrat
- ✓ Modalités de résiliation du contrat
- ✓ Sanctions en cas d'inexécution

Attention le contrat ne peut pas porter atteinte au droit des tiers ni remettre en cause les droits liés à l'exercice de la chasse ou ceux relatifs aux réserves cynégétiques



Durée maximale :
99 ans





Exemples indicatifs et non exhaustifs d'obligations :

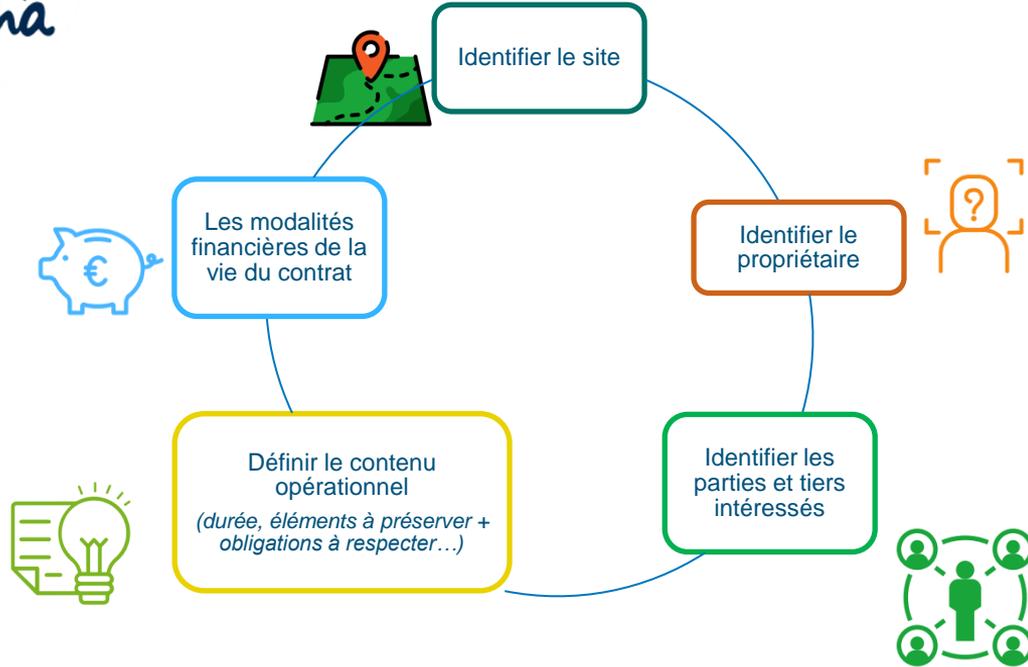
- de faire :
 - planter / maintenir / entretenir des haies ;
 - installer un linéaire d'irrigation ; modalités de taille ;
 - conclusion d'un BRE ou d'une convention ad hoc.
- de ne pas faire :
 - absence d'utilisation de phytosanitaires ;
 - ne pas retourner les prairies ;
 - ne pas drainer ;
 - ne pas couper tel arbre.



Penser le contrat
dans son
environnement
contractuel et
construire des
passerelles entre
les contrats



Construction d'une ORE



Le projet est le cœur
de la démarche

L'ORE n'est qu'un
outil !



Ils l'ont fait ...



[Playlist ORE](#)





Merci de votre attention

Contacts :

Vanessa Kurukgy,
Chargée de mission ORE
vanessa.kurukgy@reseau-cen.org

Julie Babin
Cheffe de projet Fondation
julie.babin@reseau-cen.org