

Bail rural environnemental (BRE)

BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL (BRE)		Références juridiques : Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) Art L.411-27 et R.411-9-11-1
Contexte	-	
Nature de l'outil	Bail rural à clauses environnementales (BRE), soumis au régime du fermage, dont les conflits sont jugés par le Tribunal paritaire des baux ruraux (CEREMA-BRE).	
Objectifs	Les BRE permettent d’inscrire des clauses environnementales dans un bail rural, visant à orienter les pratiques agricoles vers la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, des sols, de l’air, ou encore la prévention des risques naturels, la lutte contre l’érosion, etc. En contrepartie, le preneur peut obtenir une réduction de loyer pour le respect de ces exigences (CEREMA-BRE).	
Champ d'application	Le montant du loyer peut être inférieur au minima mentionné dans l’arrêté préfectoral fixant la valeur locative du fermage (bail rural classique). Il doit être cependant non nul (CEREMA-BRE). Les clauses environnementales pouvant être incluses sont listées dans le Code rural et de la pêche maritime (Art R.411-9-11-1). Tous les agriculteurs peuvent bénéficier d’un BRE à condition toutefois de répondre au moins à un des trois critères prévus à l’article L.411-27 du CRPM : 1) soit les clauses du BRE visent à garantir, sur la ou les parcelles mises à bail : - le maintien de pratiques agricoles préexistantes visant 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 ; - le maintien d’infrastructures écologiques ; 2) soit leur propriétaire (bailleur) est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ; 3) soit leur(s) parcelle(s) exploitée(s) se trouve(nt) dans un espace doté d'un statut spécifique, à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document (exemples : parc national ou parc naturel régional, site Natura 2000, terrains du conservatoire du littoral, réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, site classé au titre des paysages, zone d'érosion délimitée par le préfet, périmètre de protection de la ressource en eau, etc.).	
Fiscalité	=	
Garanties, sanctions	Le bail doit fixer les conditions dans lesquelles le bailleur peut s’assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturales convenues (CEREMA-BRE).	
Mise en œuvre		

Modalités de conclusion des clauses environnementales	L'introduction des clauses environnementales peut se faire à tout moment (établissement/renouvellement du bail, ou avenant pendant la durée du bail), mais nécessite l'accord des deux parties : bailleur et preneur. A la rédaction du bail, un état des lieux doit être réalisé contradictoirement et à frais communs, dans le ou les mois qui précèdent l'entrée en jouissance. A défaut une des parties se charge d'établir un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie (CEREMA-BRE). La signature d'un BRE ne nécessite pas un acte notarié.
Parties signataires	Propriétaire et exploitant.
Durée	De minimum 9 ans, le BRE peut être reconduit sans limitation par tranche de 9 ans, avec tacite reconduction. Le BRE peut également aller jusqu'à un bail de long terme de 18 ou 25 ans maximum, ou être un bail de carrière ; dans ce cas, il n'y a pas de tacite reconduction du bail.
Utilisation de l'outil dans le cadre des SNCRR	
Rôle potentiel de l'opérateur de SNCRR	L'opérateur de SNCRR, dans le cas de l'utilisation d'un bail rural à clauses environnementales, pourrait être le propriétaire du terrain, demandant à l'exploitant agricole de respecter des pratiques qui permettraient le gain de biodiversité prévu. Ainsi, l'opérateur peut confier la gestion du terrain à un agriculteur en cadrant ses pratiques (grâce aux clauses environnementales), et l'exploitant gagne un statut protecteur grâce au droit au renouvellement du bail (non existant pour une simple convention plus précaire).
Possibilité de rétractation / rupture	<i>Si l'agrément n'est pas accordé</i> : Très faible. Deux possibilités : le propriétaire récupère le terrain pour l'exploiter lui-même / pour un membre de sa famille, ou l'agriculteur ne respecte pas les clauses du contrat. <i>Pendant la durée de l'agrément</i> : Une fois le BRE signé, l'agriculteur ou l'exploitant devra mettre en place des pratiques adaptées au respect des clauses environnementales, à défaut le tribunal paritaire des baux ruraux pourra être saisi par le propriétaire pour statuer sur la résiliation du bail ou l'opposition à son renouvellement (CEREMA-BRE).
Niveau de maîtrise de la gestion écologique	En lien avec la durée du BRE. Le BRE assure la vocation du foncier dans un contexte agricole et peut encadrer des actions de gestion écologique. Le principe de tacite reconduction du bail introduit une fragilité, car le bailleur peut être informé tardivement de l'éventuelle non reconduction, ce qui introduit un aléa pour trouver un nouveau preneur du bail rural environnemental. De plus, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail rural uniquement pour des raisons de faute du locataire, de changement de destination des lieux, ou de l'âge du locataire. Pour refuser le renouvellement du bail rural, le bailleur doit envoyer un congé au locataire, par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) 18 mois au moins avant l'expiration du bail. En l'absence de congé envoyé dans les délais légaux, le bail se renouvelle automatiquement (par tacite reconduction) pour une nouvelle période de 9 ans. Le locataire a 4 mois pour contester ce refus de renouvellement devant le tribunal paritaire des baux ruraux (Entreprendre.Service-public). Dans le cas des BRE de long terme ou de carrière, le propriétaire a plus de maîtrise car il n'y a pas de tacite reconduction du bail. L'échéance connue permet d'anticiper la suite avec un nouveau preneur du BRE.

Lien avec d'autres outils	Dans le cas d'une ORE couplée à un BRE, l'exploitant peut être cosignataire de l'ORE.
Commentaire général	Le BRE n'est pas applicable dans tous les cas. Pour les terrains appartenant au domaine public, la contractualisation se fait sous la forme de conventions d'occupation qui ne sont pas assujetties au statut du fermage.