



**HAL**  
open science

## Les clauses environnementales dans le statut du fermage

Luc Bodiguel

► **To cite this version:**

Luc Bodiguel. Les clauses environnementales dans le statut du fermage. Revue de droit rural, 2011.  
hal-01688508

**HAL Id: hal-01688508**

**<https://hal.science/hal-01688508>**

Submitted on 28 Mar 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# PRE PRINT PAPER

**Luc Bodiguel, Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *Revue de droit rural*, n° 398, déc. 2011, 27-33**

1. - Le statut du fermage s'arrange difficilement avec l'environnement. Madame Conan a brillamment montré comment l'ensemble du dispositif a été pensé et interprété au regard du paradigme du productivisme<sup>Note 2</sup>. Législateurs et juges ont été les vecteurs du « produire plus, pour tous, à toutes conditions », fruit des années de pénurie et de guerre.
2. - Aujourd'hui, les questions environnementales se font plus pressantes, voire urgente et les mêmes acteurs tentent d'intégrer les exigences de protection de la biodiversité et des écosystèmes dans le droit rural et agro-alimentaire. On en trouve les traces plus ou moins évidentes dans le domaine de la politique agricole commune (conditionnalité « verte », mesures agri-environnementales), dans le secteur alimentaire (label « bio », OGM), dans la définition de l'activité agricole (production de biomasse, d'énergie photovoltaïque).
3. - Dans le domaine des baux ruraux<sup>Note 3</sup>, le phénomène a commencé en réaction avec l'action de certains bailleurs demandant la résiliation de baux en raison des gels de terre réalisés par leur preneur en application de la politique agricole commune ; les tribunaux<sup>Note 4</sup>, puis le législateur ont rendu impossible ce type de demande. Désormais, « *le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des 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 ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article.* » (C. rur. et pêche marit., art. L. 411-27, al. 2).
4. - En 2006, l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime (ci-après, Code rural)<sup>Note 5</sup> a de nouveau été modifié pour rendre possible l'inclusion de clauses environnementales dans les baux ruraux soumis au statut du fermage. Ces clauses ont vocation à rendre compatible l'exercice d'activités agricoles exercées en faire-valoir indirect avec les dispositions concernant la protection de l'eau, de la biodiversité, des sols, des espaces et des espèces. Elles peuvent ainsi être utiles tant pour l'instauration des périmètres de captage d'eau que pour faciliter les objectifs des sites Natura 2000 ou pour assurer des continuités écologiques au titre du nouveau dispositif « trame verte et bleue »<sup>Note 6</sup> ou encore pour l'application de la politique des parcs naturels nationaux ou régionaux.
5. - Pour autant, ces clauses ne couvrent pas toutes les situations possibles et il n'est pas écrit que le statut du fermage s'accorde entièrement avec des clauses environnementales. Pour le vérifier, nous procéderons par étapes successives en tentant d'abord de comprendre les incompatibilités originelles du statut avec les clauses environnementales (1), puis sous quelles conditions le statut les autorise désormais et pour quel contenu (2).

## **1. L'ordre public du statut du fermage : un rempart relatif contre les clauses environnementales**

### **A. - Ordre public et statut du fermage**

6. - Au regard de la théorie, il peut sembler étonnant que le législateur ait eu besoin d'autoriser les clauses environnementales dans la partie législative du Code rural puisque le bail rural est un contrat et qu'au nom de la liberté contractuelle, les cocontractants pourraient être libres de fixer leurs droits et obligations.
7. - Ce serait cependant oublier que « Si les parties, profitant du principe de liberté contractuelle, ont la possibilité de déterminer comme elles le souhaitent le contenu de leur contrat, elles ne peuvent néanmoins déroger à certaines valeurs et règles impératives. »<sup>Note 7</sup> Cette limitation est déclinée de deux façons dans le Code civil : d'une part, « *On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs* »<sup>Note 8</sup> ; d'autre part, selon l'article 1133 du Code civil, « *La cause du contrat est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.* ». Ces notions d'ordre public et de caractère impératif des lois ont longuement été débattues et restent encore sujet à controverse ou à discussion<sup>Note 9</sup> ; les auteurs y ajoutent désormais les droits fondamentaux, issus du bloc constitutionnel français ou des décisions de la Cour européenne des droits de l'homme par exemple.<sup>Note 10</sup> Les effets juridiques sont à dimension variable : ainsi, la violation d'une disposition d'ordre public politique ou familial ou économique de direction conduit à la nullité absolue<sup>Note 11</sup> du contrat alors que s'il s'agit d'un ordre public de protection, la nullité n'est que relative<sup>Note 12</sup> ; en outre, le caractère impératif d'une loi, l'existence d'un principe fondamental et le caractère d'ordre public ne se confondent pas toujours, seul le troisième entraînant systématiquement la nullité en cas de violation<sup>Note 13</sup>.
8. - En application de ces principes, le législateur a reconnu d'ordre public la majorité des dispositions relatives au statut du fermage. L'article L. 415-12 du Code rural l'affirme sans ambiguïté : « *Toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent titre est réputée non écrite* » ; certains articles du Code rural sont encore plus précis<sup>Note 14</sup>. Par conséquent, comme l'écrivait le Professeur Lorvellec, seul peut être modifié « ce que le code désigne expressément comme un droit ». Le même auteur ajoutait : « une clause conventionnelle ne peut

contredire formellement une disposition du statut. Si par exemple un texte du Code rural interdit l'exercice du droit de reprise dans telle situation, une clause de bail ne peut prévoir le contraire. »<sup>Note 15</sup>

**9.** - Il est ainsi impossible de modifier les dispositions pour lesquelles l'ordre public est expressément rappelé : champ d'application du statut du fermage<sup>Note 16</sup>, interdiction des cessions de baux (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-35), autorisation de l'apport de son « droit au bail » à une société<sup>Note 17</sup>. De même il n'est pas concevable de prévoir une clause contraire dans le domaine des indemnités au preneur sortant (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-69 à 78) pour lesquelles « *Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes* » (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-77). Enfin, l'insertion de clauses conduisant à remettre en cause les dispositions relatives à la durée du bail (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-5), à la fixation du prix du bail (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-14), aux motifs de demande de résiliation du bail par le propriétaire (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-31), au droit au renouvellement du bail du preneur (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-46) et à l'opposition du bailleur au renouvellement du bail (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-53), ne peut pas être validée par le juge car le législateur a pris soin d'utiliser la formule « *nonobstant toute clause ou convention contraire* » qui suggère que même si une clause contraire est stipulée, elle devra être considérée comme nulle par le juge si cette nullité est demandée.

**10.** - Or, une pratique environnementale (agriculture biologique, limitation des phytosanitaires, etc.) ne vient pas en tant que telle mettre en cause l'un de ses éléments. C'est pourtant ce que pourrait laisser penser l'article L. 411-27 du Code rural qui interdit de fonder une demande en résiliation sur l'exercice de pratiques respectueuses de l'environnement. À notre avis, cela n'interdit pas pour autant le bailleur d'agir en résiliation dès lors que ce dernier démontre des agissements de nature à compromettre la destination du fonds ou un changement d'affectation du fond qui peuvent éventuellement être liés à une pratique environnementale. De même, ce n'est pas parce qu'un preneur a des pratiques respectueuses de l'environnement que, théoriquement au moins, le bailleur ne peut pas demander une indemnisation pour dégradation du fond dès lors qu'il en apporte la preuve (*C. rur. et pêche marit.*, art. L. 411-72). En d'autres termes, contrairement à ce que pourrait laisser penser une lecture trop littérale et *a contrario* de l'article L. 411-27, alinéa 2, que le preneur ait ou non des pratiques environnementales, le bailleur bénéficie des mêmes droits ; à notre avis, en contraignant le juge à ne plus considérer une pratique environnementale en soi comme un agissement éventuellement de nature à compromettre la destination du fonds ou comme une source de dégradation, le législateur a plus modifié l'esprit de la loi que les droits du bailleur.

**11.** - Cet esprit, fermé aux questions environnementales, s'ouvre et laisse alors la porte ouverte à une interprétation plus souple de l'atteinte à l'ordre public du statut du fermage dès lors que se poseront des questions environnementales.

### **B. - Ordre public et clauses environnementales hors article L. 411-27, alinéa 3**

**12.** - Dans le cas où le bailleur décide d'insérer une clause environnementale dans son bail hors des conditions de l'article L. 411-27, alinéa 3 et d'imposer ainsi un procédé ou une méthode respectueuse de l'environnement au preneur, la question de la validité de la clause se pose uniquement dans le cas où le preneur n'exécute pas la clause. Dans ce cas, le bailleur pourra agir en résiliation pour inexécution des clauses contractuelles sur la base de l'article L. 411-31 I 3e du Code rural.

**13.** - L'argument de la partie adverse sera alors évident : le preneur fera valoir la liberté d'orientation des activités et des investissements que lui accorde le statut du fermage. À première vue, ce motif est difficilement contestable. Même si l'ordre public du statut peut être perçu comme le « fruit d'un équilibre » entre les intérêts du preneur et du bailleur, comme un ordre public de « protection bilatérale, réciproquement intangible de ce fait »<sup>Note 18</sup>, même si la recherche de l'équilibre est en effet constante dans le statut du fermage, la balance penche plus en faveur du locataire. C'est en partie pour cette raison que Ripert et Savatier y voyaient une reconnaissance de l'entreprise<sup>Note 19</sup>. L'idée d'assurer au locataire la stabilité et les moyens de son développement constitue l'essence et l'esprit de l'ordonnance de 1945 et la loi de 1946<sup>Note 20</sup>. Le caractère impératif qui traverse le statut du fermage peut ainsi être analysé comme la volonté du législateur de protéger le preneur, locataire de terres agricoles et entrepreneur d'activités agricoles, considéré comme la partie la plus faible, contre les abus de pouvoirs éventuels du propriétaire<sup>Note 21</sup>.

**14.** - Dans ce contexte juridique, l'insertion et l'institution de « clauses environnementales » est source de confrontation entre deux « systèmes de protection » : d'un côté se trouve le statut du fermage qui a été conçu pour offrir au preneur une véritable capacité d'action dans un cadre sécurisé au maximum (durée renouvelable de neuf années, limitation des possibilités de reprise, de non-renouvellement et de résiliation à l'initiative du bailleur) ; de l'autre, apparaît depuis les vingt dernières années, un ensemble de droits visant à protéger la biodiversité, la qualité de l'eau, de l'air ou du sol, notamment contre les usages agricoles, certaines règles s'analysant parfois comme une reconnaissance de droits subjectifs au profit de la « nature »<sup>Note 22</sup>. Les clauses environnementales peuvent être comprises comme l'une des composantes du « système de protection de l'environnement » et s'analyser comme une atteinte à la liberté du fermier tel qu'il est protégé par le statut du fermage.

**15.** - Ayant saisi le contexte général, revenons à notre cas pratique : une clause environnementale a été insérée dans un contrat qui ne répond pas aux conditions de l'actuel article L. 411-27 du Code rural ; le preneur invoque sa nullité au nom du caractère d'ordre public de sa liberté de choisir ses activités et les modalités de les conduire. Pour analyser la situation, il faut s'interroger sur l'étendue de cette liberté et son caractère éventuellement impératif. Tous les auteurs s'accordent pour affirmer que le preneur est libre de changer d'activité ou d'en ajouter dès lors qu'elles sont réputées agricoles au regard de l'article L. 311-1 du Code rural<sup>Note 23</sup>. Cette conception ne trouve pas de fondement direct, à moins de considérer que l'article L. 411-1 la comprend implicitement lorsqu'il vise la « mise à disposition (...) d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 », ce qui paraît bien improbable vu la formulation et l'objet de cette disposition. Cette conception doctrinale s'appuie en fait sur une généralisation de libertés spécifiques (droits et obligations du preneurs) octroyées au preneur dans le statut du fermage découlant de dispositions imposant au preneur des obligations générales ne touchant pas ou peu aux choix des activités<sup>Note 24</sup> ou accordant au preneur des droits « de faire »<sup>Note 25</sup> ou de modifier le fonds<sup>Note 26</sup> sous réserve de procédures accordant plus ou moins de pouvoir au bailleur (procédure d'autorisation, d'opposition, d'information). Le caractère impératif de la liberté d'orientation du preneur n'est donc pas si patent. Il relève plus de l'esprit de la loi que de l'ordre public, ce qui a sans doute autorisé le juge à autoriser des clauses d'interdiction de changement d'affectation<sup>Note 27</sup> ou d'exercice d'activité<sup>Note 28</sup>. Ces décisions sont suffisamment radicales pour en déduire que la liberté d'orientation du preneur est susceptible d'aménagements, de nuances, voire de limitations malgré la formule générique de l'article L. 415-12 du Code rural.

**16.** - Le preneur peut cependant trouver des arguments plus solides que l'invocation générique de sa liberté d'orientation. Il peut fonder ses conclusions sur l'article L. 411-29 du Code rural pour démontrer l'atteinte à la liberté du preneur en cas de pratique environnementale qui empêcherait de « procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus au bail » puisque le Code rural autorise le locataire à effectuer ces opérations à condition qu'il respecte la procédure prévue en la matière, que le bailleur n'ait pas fait d'opposition ou que le tribunal ne l'ait pas suivi. De même l'obligation de culture et d'entretien, issue de l'action combinée des articles L. 411-27 du Code rural et de l'article 1728 du Code civil, pourrait être invoquée si la clause conduisait à ne pas la respecter. Autrement dit, le preneur a intérêt à s'appuyer sur les droits qui lui sont explicitement reconnus par le statut plus que sur une liberté générique issue de la doctrine et de l'esprit de la loi.

**17.** - Pourrait-on en déduire que des clauses visant non pas à réduire le champ des activités possibles mais leurs modalités, pourraient être reconnues par le juge ? À notre avis, ces restrictions seraient beaucoup moins fortes que celles interdisant de pratiquer d'autres productions. En outre il ne s'agit pas de diminuer le choix des activités mais les modalités agronomiques ou les conditions d'utilisation ou d'exploitation des terres et des bâtiments. Par conséquent, dès lors que le preneur ne pourra pas démontrer que la clause est contraire à l'une des libertés spécifiques qui lui sont reconnues, le juge devrait reconnaître la clause environnementale<sup>Note 29</sup>. Cette idée est renforcée par l'argument développé préalablement selon lequel l'esprit de la loi de 1945 est désormais ouvert aux considérations environnementales.<sup>Note 30</sup> Si jamais cette interprétation prenait corps dans les tribunaux ouverts des baux ruraux, il faudra alors s'interroger sur la valorisation financière de ces clauses, ce qui conduira à s'interroger notamment sur la portée de l'article L. 411-12 du Code rural selon lequel « le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit. »<sup>Note 31</sup>

**18.** - Aujourd'hui, la difficulté vient donc moins de l'impossibilité théorique d'inclure des clauses environnementales dans tous les baux soumis au statut du fermage que du fait que le législateur a institué la possibilité d'inclure de telles clauses dans certaines situations uniquement. Le fait d'avoir limité cette potentialité pourrait laisser penser que hors de l'article L. 411-27, alinéa 3, il n'existe point de salut pour les clauses environnementales. Heureusement que l'interprétation *a contrario* n'est pas toujours un fondement raisonnable... Le juge nous le dira s'il en a l'occasion, remettant éventuellement en cause l'intérêt de cette disposition.

## **2. Les clauses environnementales de l'article L. 411-27, alinéa 3**

**19.** - Au-delà de ces interrogations doctrinales et de notre position sur la possibilité d'envisager des clauses environnementales dans tous les baux soumis au statut du fermage, nous souhaitons revenir à une approche plus positiviste afin de comprendre le cadre juridique autorisant expressément les clauses portant protection de l'environnement au sein d'un bail rural soumis au statut du fermage.

### **A. - Les baux concernés par l'article L. 411-27 du Code rural**

**20.** - L'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural couvre tous les baux soumis au statut du fermage tels que définis à l'article L. 411-1 du Code rural. Sur ce point, la situation juridique est claire.

**21.** - En revanche, la situation des baux partiellement soumis au statut du fermage peut poser question. L'étude en la matière montre que là aussi le droit est relativement transparent : les baux partiellement soumis au statut du fermage bénéficient du dispositif des « clauses environnementales » prévues à l'article L. 411-27 du Code rural. Il s'agit par exemple des baux à long terme ou de carrière visés aux articles L. 416-1 et suivants du Code rural pour lesquels « Les dispositions des chapitres Ier (à l'exception de l'article L. 411-58, alinéas 2 à 4), II, V et VII

du présent titre [Titre Ier : Statut du fermage et du métayage] sont applicables » à condition qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions du chapitre VI relatif aux « Dispositions particulières aux baux à long terme ». Par conséquent, tous les articles du chapitre Ier relatif au « Régime de droit commun » dont fait partie l'article L. 411-27 du Code rural sont applicables dès lors qu'ils ne contredisent pas les dispositions spécifiques qui concernent la durée (18 ans ou de 25 ans), le renouvellement, le terme et les exonérations fiscales. À l'étude, la question des clauses environnementales n'étant pas concernée par ces particularités, l'article L. 411-27 peut pleinement jouer dans les baux à long terme. Il en est de même pour les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics (*C. rur. et pêche marit., art. L. 415-11*), portant sur des biens ruraux destinés à un usage agricole, ces baux étant, d'une part, caractérisés par les règles applicables en matière de renouvellement, de droit de préemption du preneur et de résiliation (dispositions plus souples au bénéfice de la puissance publique) et, d'autre part, directement visés par l'article L. 411-27 du Code rural lorsque sont mentionnés les bailleurs publics. La réponse est identique pour les baux conclus par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui sont soumises au statut du fermage sauf « en ce qui concerne la durée, le renouvellement et le droit de préemption »<sup>Note 32</sup>.

**22.** - La question se pose plus particulièrement pour les baux cessibles hors cadre familial nés de la loi d'orientation du 5 janvier 2006 (V. désormais *C. rur. et pêche marit., art. L. 418-1 s.*). Ces contrats, valables uniquement en la forme authentique et sous condition de déclaration expresse (*C. rur. et pêche marit., art. L. 18-1 al. 1.*), « sont régis, nonobstant toute convention contraire, par les dispositions [du chapitre relatif aux « baux cessibles hors du cadre familial »], ainsi que par les autres dispositions du [Titre Ier relatif au « statut du fermage et du métayage »] qui ne leur sont pas contraires ». Les parties à un contrat de bail cessible peuvent ainsi prévoir des clauses environnementales dès lors qu'elles n'y ont pas dérogé « par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. » (*C. rur. et pêche marit., art. L. 18-1, al. 5.*). Cette éventuelle dérogation pourrait être néfaste pour les considérations environnementales puisqu'elle est conçue entre les deux parties originelles mais se poursuit en cas de cession de bail agréée par le bailleur (*C. rur. et pêche marit., art. L. 18-4*).

**23.** - L'intérêt des baux ruraux cessibles, comme dans le cas des baux à long terme, est la durée de l'engagement (18 ans ; 18 à 25 ans), ce qui offre à la protection environnementale une certaine pérennité. Toutefois, les renouvellements des baux cessibles pourront n'être que de 5 ans et « sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent » (*C. rur. et pêche marit., art. L. 418-3*). Il faut donc relativiser l'intérêt temporel des baux cessibles. Les baux à long terme semblent préférables de ce point de vue puisqu'ils sont renouvelés par tranche de 9 années (*C. rur. et pêche marit., art. L. 416-1*), ce qui ne leur donne cependant pas plus d'intérêt qu'un bail rural de droit commun (*C. rur. et pêche marit., art. L. 411-5*).

**24.** - On aurait pu croire que, à la différence des autres baux relevant pleinement ou partiellement du statut du fermage, le bail cessible agricole permettrait de dynamiser le recours à de telles clauses en favorisant la discussion sur le prix du loyer. En effet, la protection environnementale prévue à l'article L. 411-27 emporte des charges supplémentaires pour le preneur qui pourraient être compensées par une réduction du prix du loyer. Or, s'ils peuvent être majorés, les minima des loyers des baux cessibles ne peuvent pas être plus abaissés que ce qu'autorise le droit commun des baux ruraux, c'est-à-dire la possibilité d'établir le montant du fermage en fonction notamment « de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27 » (*C. rur. et pêche marit., art. L. 418-2 al. 2 et L. 411-11*). Sauf à considérer que certains baux soumis à contraintes environnementales seraient source d'une plus grande rentabilité pour le preneur - hypothèse envisageable dans le cas de parcelles exploitées en « bio » depuis longtemps -, ce qui permettrait au bailleur de majorer le loyer, le bail cessible n'a en la matière aucun intérêt spécifique.

**25.** - Les principaux baux partiellement soumis au statut du fermage sont donc compatibles avec l'insertion des clauses environnementales prévues à l'article L. 411-27 du Code rural à condition d'en respecter les conditions.

## **B. - Les conditions d'application de l'article L. 411-27 du Code rural**

### **1° Considérations générales sur les conditions d'application**

**26.** - Suivant l'article L. 411-27 du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, « Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques culturelles (...) peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement »<sup>Note 33</sup>. Ces clauses renvoient à ce que le Code rural regroupe sous le terme de « pratiques culturelles »<sup>Note 34</sup> caractérisées par leur impact sur l'environnement. Parfois elles concourent à la stabilité d'un paysage ou d'éléments naturels (prairie, surfaces en herbe, haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets, techniques de travail du sol) ; dans d'autres cas, elles préviennent les pollutions des eaux ou l'appauvrissement des sols (limitation des phytosanitaires, fertilisants, couverture végétale, interdiction de l'irrigation, du drainage, diversification de l'assolement, conduite de cultures) ou vise la restauration de l'écosystème (rotation ou mis en défens<sup>Note 35</sup>, gestion des niveaux d'eau) ou la protection de certaines espèces (modalités de récolte). Évidemment, cette classification s'appuie sur la fonction principale des « pratiques culturelles » alors que la plupart ont une fonction multiple : ainsi la limitation des phytosanitaires

protège essentiellement les sols et l'eau, mais a aussi un impact sur les écosystèmes environnants, la flore et la faune, ainsi que sur la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre.

**27.** - Suivant l'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural, la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans un bail soumis au statut du fermage est limitée aux cas où le contrat est conclu par certains bailleurs ou lorsque la convention porte sur des parcelles situées dans certains espaces. Malgré le caractère ambigu de la rédaction de l'alinéa 3 de l'article L. 411-27 du Code rural (pas d'utilisation du « ou » pour séparer les deux situations), ces deux critères - le statut du bailleur et les espaces - sont alternatifs. Du moins est-ce en ce sens que la loi a été proposée : « L'article 25 du projet de loi ouvre la possibilité de conclure un bail comportant des clauses visant à la protection de l'environnement lorsque les terres concernées sont situées dans un territoire à vocation environnementale faisant l'objet d'un document de gestion ou lorsqu'une collectivité ou une association agréée de protection de l'environnement décide d'acquérir des terres pour préserver la qualité des milieux et les faire gérer par des agriculteurs selon certaines prescriptions. »<sup>Note 36</sup>

**28.** - Il faut souligner que si toutes les clauses prévues au Code rural peuvent être insérées lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement dès lors qu'elles « répondent aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué » (*C. rur. et pêche marit., art. R. 411-9-11-3*), elles ne sont utilisables dans un bail portant sur des terres situées sur des espaces protégés d'une part que si l'espace en cause a « fait l'objet d'un document de gestion officiel » validé et que si ce document prévoit la pratique en cause (*C. rur. et pêche marit., art. R. 411-9-11-2*). Par conséquent, lorsque le document de gestion est en cours d'élaboration, la clause ne peut être valide. Cependant, rien ne semble empêcher l'insertion d'une clause sous condition suspensive de validation du document d'objectif.

### **2° Condition tenant à la nature juridique du bailleur**

**29.** - La liste des bailleurs bénéficiaires du dispositif a été renforcée par la loi « Grenelle 2 »<sup>Note 37</sup> : en 2006, ne s'y trouvaient que les personnes morales de droit public et les associations agréées de protection de l'environnement ; la loi portant engagement national pour l'environnement y a intégré les personnes morales agréées " entreprise solidaire », les fondations reconnues d'utilité publique et les fonds de dotation.

**30.** - La nature juridique des bailleurs invite à un commentaire. Il apparaît que sont essentiellement visés les propriétaires ou gérants de terres agricoles investis d'une mission de service publique ou d'intérêt général. Tel est évidemment directement le cas pour les personnes morales de droit public : services de l'État, collectivités locales, établissements publics... Plus implicitement, les associations agréées de protection de l'environnement sont aussi dépositaires de cette mission : en premier lieu, en raison de leur agrément délivré en raison de leur activité « dans le domaine de la protection de la nature et de la gestion de la faune sauvage, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme, ou ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances... »<sup>Note 38</sup> ; en second lieu, au vu de certaines actions qu'elles peuvent être conduites à mener : « participer à l'action des organismes publics concernant l'environnement » (*C. env., art. L. 141-2*), « prendre part au débat sur l'environnement qui se déroule dans le cadre des instances consultatives ayant vocation à examiner les politiques d'environnement et de développement durable » (*C. env., art. L.141-3*). La même logique est perceptible pour les personnes morales agréées « entreprise solidaire »<sup>Note 39</sup>, les fondations reconnues d'utilité publique<sup>Note 40</sup> et les fonds de dotation<sup>Note 41</sup>, mais s'y ajoute un élément fondamental puisque ces structures autorisent des apports financiers plus complexes, mêlant fonds publics et privés dont certains fonds d'investissement, ainsi que l'affectation de fonds à un but particulier, en l'espèce la protection de l'environnement.

### **3° Condition tenant à la nature juridique des espaces**

**31.** - Un second texte a réformé l'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural en 2010 : la loi de modernisation agricole de 2010<sup>Note 42</sup>. Elle a élargi les possibilités de recours aux clauses environnementales dans les baux soumis au statut du fermage en ouvrant le dispositif aux parcs naturels régionaux (*C. env., art. L. 333-1*) et aux trames vertes et bleues<sup>Note 43</sup>. Depuis cet élargissement, l'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural couvre la quasi majorité des espaces protégés dans le Code de l'environnement, ce qui montre une certaine cohérence de la politique publique en la matière.

**32.** - La diversité des espaces concernés est telle qu'il peut être utile d'en faciliter la lecture. Trois catégories d'espace sont visées : ceux que la loi protège au titre de la protection de l'eau, des espaces naturels et de la biodiversité (faune et flore).

33. - Sur cette base, on peut proposer la classification suivante :

Espaces délimités pour la protection de l'eau	Espaces délimités pour la protection des espaces naturels	Espaces délimités pour la protection de la biodiversité
<p>- « zones de sauvegarde de la ressource, déclarées d'utilité publique pour l'approvisionnement actuel ou futur en eau potable » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « sources et gisements d'eaux minérales naturelles » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « zones humides d'intérêt environnemental particulier » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « zones où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation des captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel ou futur » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « zones dans lesquelles l'érosion diffuse des sols agricoles est de nature à compromettre la réalisation des objectifs de bon état ou, le cas échéant, de bons potentiels » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « périmètres à l'intérieur desquels les autorisations de prélèvement d'eau pour l'irrigation... » (C. env., art. L. 211-3) ;</p> <p>- « terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant, ou dans une zone estuarienne » faisant l'objet de « servitudes d'utilité publique (...) instituées à la demande de l'État, des collectivités territoriales ou de leurs groupements »<sup>Note 44</sup> ;</p> <p>- zones où l'on trouve des « eaux destinées à la consommation humaine » (C. santé publ., art. 1321-2).</p>	<p>- espaces littoraux et sites naturels du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (C. env., art. L. 322-1) ;</p> <p>- parcs nationaux (C. env., art. L. 331-1 et L. 331-2) ;</p> <p>- parties du territoire d'une ou de plusieurs communes classées en réserve naturelle (C. env., art. L. 332-1) nationale (C. env., art., L. 332-2) ou régionale (C. env., art. L. 332-2) ainsi que les périmètres de protection autour de ces réserves (C. env., art. L. 332-16) ;</p> <p>- sites inscrits et classés (C. env., art. L. 341-4 à 6) ;</p> <p>- parcs naturels régionaux (C. env., art. L. 333-1) ;</p> <p>- trames vertes et bleues (C. env., art. L. 371-1 à L. 371-3).</p>	<p>- zone de « <i>Préservation du patrimoine biologique</i> » ou « <i>d'intérêt scientifique particulier</i> » justifiée par la « <i>conservation d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées</i> » (C. env., art. L. 411-2) ;</p> <p>- zones « Natura 2000 » composées des « zones spéciales de conservation » (directive n° 92-43 « Habitats ») et des « zones de protection spéciale » (Directive n° 79-409 « Oiseaux ») (C. env., art. L. 414-1) ;</p> <p>- « zones de danger » et « zones de précaution » délimitées pour prévenir les risques naturels prévisibles « <i>tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones</i> » (plans de prévention des risques) (C. env., art. L. 562-1).</p> <p>- zones soumises à des contraintes environnementales : « zones d'érosion » dans lesquelles l'érosion des sols agricoles peut créer des dommages importants en aval (C. rur. et pêche marit., art. L. 114-1).</p>

34. - L'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural paraît ainsi relativement simple : des conditions tenant aux bailleurs et aux espaces ayant fait l'objet d'un document de gestion validé. À l'analyse cependant, la situation peut apparaître un peu plus délicate et des débats pourraient surgir. Nous vous proposons d'en poser les termes à partir de l'exemple des trames vertes.

### C. - Interrogations sur les clauses environnementales à partir de l'exemple des trames vertes

**35.** - L'arrivée des trames vertes dans l'arsenal juridique français (*C. env., art. L. 371-1 à L.371-6*) et dans les clauses environnementales des baux ruraux offre l'opportunité d'une discussion sur la mise en oeuvre des clauses environnementales et leur adaptation aux objectifs de protection de l'environnement.

**36.** - Dans l'esprit de la loi *Grenelle*, le dispositif « trames vertes » vise essentiellement à relier les différents « coeurs de nature » (forêts, zones humides...), pour partie déjà protégés par d'autres mécanismes juridiques (parcs, réserves, zones Natura, arrêtés de biotope...). Ces « couloirs » ou « corridors écologiques » ou « trames vertes » ont vocation à assurer la survie et le développement d'espèces relevant de la nature ordinaire<sup>Note 45</sup>. Ils varient dans leur forme (linéaire, pas japonais...) et en fonction des espèces et de leur besoin de migration.<sup>Note 46</sup>

**37.** - Au regard de cette brève présentation et vu l'importance de l'usage agricole en France (environ 60 % de la superficie), les trames vertes croiseront souvent des terres affermées<sup>Note 47</sup> (culture ou prairie) ou l'un des éléments situés sur ces zones (haies, talus, zone humide, bosquet...) faisant partie de l'exploitation soumise au statut du fermage. La mécanique des clauses environnementales a justement pour objectif d'organiser cette rencontre<sup>Note 48</sup> en permettant d'insérer des obligations relatives aux éléments topographiques de l'exploitation soit en garantissant leur pérennité (conservation), soit en limitant ou éliminant les pollutions (prévention), soit en assurant une gestion compatible avec les écosystèmes (amélioration).<sup>Note 49</sup>

**38.** - Il existe cependant un certain nombre d'obstacles à la rencontre des trames vertes et des baux ruraux soumis au statut du fermage.

**39.** - Le premier tient à la reconnaissance juridique des trames vertes. Celle-ci découle d'une délimitation officielle *via* un schéma régional de cohérence écologique (*C. env., art. L. 371-3, al. 7, c*), puis, principalement, d'un plan local d'urbanisme (*C. env., art. L. 371-3, al. 8 et guides op. cit.*). Dans ce cas de figure, le fait que le bailleur ne corresponde pas à l'une des personnes morales indiquées dans l'article L. 411-27 du Code rural est indifférent puisque la condition tenant aux espaces protégés est alternative et indépendante et que, par conséquent, quel que soit le bailleur, la contractualisation de tout ou partie des enjeux environnementaux liés aux trames vertes reconnues officiellement est autorisée par le Code rural. Il se peut toutefois que certains corridors n'aient pas été reconnus comme trame verte mais qu'ils représentent quand même un intérêt pour un ou plusieurs écosystèmes en tant que « corridor écologique ». Dans cette situation, ils ne pourront être l'objet de clauses environnementales que s'ils font partie d'autres espaces visés par l'article L. 411-27 du Code rural (parcs, réserves, zones Natura, périmètre de protection de l'eau) ou si le bailleur est l'un de ceux mentionnés dans l'article L. 411-27 du Code rural.

**40.** - Le second obstacle à la rencontre des trames et du bail rural est plus conséquent. Il tient au choix fait par le législateur de mettre en oeuvre une partie de sa politique environnementale sur des dispositifs contractuels. Or, la nature contractuelle, notamment celle de la relation entre le propriétaire de terres et l'exploitant agricole, suppose le consentement des deux parties. Il est alors prévisible que ce sera essentiellement lorsque le bailleur, détenteur de l'outil de production, souhaitera mettre en oeuvre les possibilités ouvertes par l'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural pour assurer la protection d'une trame verte, que le preneur sera tenu de souscrire les engagements s'il désire la terre correspondante. Il faut donc que le bailleur au moins soit convaincu de l'importance de l'enjeu « trame verte ». Par conséquent, même lorsqu'une clause environnementale pourra être insérée en droit, il n'est pas certain qu'elle le soit.

**41.** - La situation est encore plus complexe en cas de bailleurs multiples (pluralité de contrats soumis au statut du fermage) sur un même ensemble de parcelles puisqu'il ne s'agit plus de recueillir l'accord d'un bailleur et d'un preneur mais de tous les bailleurs concernés par la trame verte. Dans certaines localités de France, ce sera bien difficile à faire... La cohérence du dispositif trame verte risque alors d'en pâtir.

**42.** - Le facteur déterminant du consentement est sans doute lié à l'intérêt que le bailleur porte à la protection de l'environnement, mais il sera sûrement associé à l'intérêt économique de l'opération. Or, en la matière, le bailleur n'est pas évidemment gagnant... Ainsi, l'article R. 411-11-4 du Code rural dispose que « *Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu (...), le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27...* ». Il faut comprendre cette disposition dans le sens suivant : en cas de clause environnementale, le loyer doit être diminué en raison de la contrainte supportée par le preneur ; en contrepartie, le bailleur n'a pas à respecter d'éventuelles charges liées à des exigences environnementales<sup>Note 50</sup>. C'est du moins ce qui ressort des motifs de la loi : « Quant au bailleur, s'il perçoit un loyer moindre, il réalisera une économie dans la mesure où le locataire assumera à sa place le coût des contraintes environnementales »,<sup>Note 51</sup>. On peut cependant légitimement se demander de quelles contraintes parle le législateur : des prescriptions « trames vertes » imposées par le biais des plans locaux d'urbanisme ? À ce jour, le doute reste permis...

**43.** - La situation peut donc être résumée ainsi : lorsqu'une trame verte sera officiellement reconnue, une clause pourra toujours être prévue si le bail est soumis au statut du fermage et si les parties y consentent ; dans le cas où une trame verte n'a pas été reconnue officiellement, une clause environnementale ne sera envisageable que si le bail est soumis au statut du fermage et si les parties y consentent et si la clause porte sur l'un des espaces visés à l'article L. 411-27, alinéa 3 et/ou si le bailleur est l'un de ceux prévus à l'article L. 411-27, alinéa 3.

44. - On peut alors présenter la situation de la manière suivante :

<b>Clause toujours possible si...</b>		
<p>1) Bail soumis au statut du fermage</p> <p><b>et</b></p> <p>2) Si consentement de toutes les parties au contrat ou aux contrats</p>	<b>Et</b>	<p>1) Trame verte officielle = espace reconnu (art. L. 411-27) avec ou sans bailleur (art. L. 411-27)</p> <p><b>ou</b></p> <p>2) Espaces (art. L. 411-27) hors trame verte avec ou sans bailleur (art. L. 411-27)</p> <p><b>ou</b></p> <p>3) Bailleur visé à l'article L. 411-27</p>

45. - **Conclusion.** - L'exemple des trames vertes peut être généralisé. Si la question de la reconnaissance officielle ou non des trames est spécifique, l'obstacle substantiel du consentement et de l'incitation financière vaut pour tous et la question de la pluralité des bailleurs renforce dans tous les cas les doutes sur l'efficacité des dispositifs, comme cela l'a été et le sera toujours en cas de recours aux mécanismes contractuels<sup>Note 52</sup>.

Il reste que, conformément à la position que nous avons défendue et sous les réserves que nous avons exprimées, il nous paraît possible d'inclure des clauses environnementales en dehors du cadre de l'article L. 411-27, alinéa 3, ce qui pose la question de l'utilité de cette disposition. Cette évolution ne résout certes pas la question du consentement, mais elle permet d'ouvrir plus largement le statut du fermage à la protection de l'environnement.[sqf]

Note 2 V. H. Conan, *Le statut de fermage et la protection de l'environnement. Thèse droit Nantes, 1998, 444 p.* (au catalogue de la bibliothèque de l'université de Nantes), p. 55 et p. 116.

Note 3 Statut institué par une loi du 4 septembre 1943, remplacé suite à l'ordonnance n° 45-2380 du 17 octobre 1945 portant statut du fermage, complétée par la loi n° 46-682 du 13 avril 1946 portant statut du fermage.

Note 4 CA Angers, 20 mars 1997 : *RD rur.* 1998, comm. 259 : la jachère est considérée comme un moyen culturel. - V. plus récemment : CA Dijon, 11 avr. 2006 : *JurisData* n° 2006-299571.

Note 5 C. rur. et pêche marit., art. L. 411-27, al. 3, issu de la loi d'orientation agricole (LOA) du 5 janvier 2006 : L. n° 2006-11, 5 janv. 2006 : *Journal Officiel* 6 Janvier 2006, p. 229.

Note 6 La loi dite « Grenelle 2 » a complété le livre III du Code de l'environnement par un titre VII dénommé « trame verte et trame bleue » : - V. L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 121, portant engagement national pour l'environnement : *Journal Officiel* 13 Juillet 2010, p. 12905.

Note 7 B. Fages, *Droit des obligations* : LGDJ, Paris, 2007, n° 200.

Note 8 C. civ., art. 6 créé par loi 1803-03-05 promulguée le 15 mars 1803.

Note 9 P. Malaurie et L. Aynes, *Les obligations* : Defrénois, 2005, n° 646 et s. - Sur les différences entre « ordre public textuel et ordre public virtuel » ou « ordre public politique, familial, économique de direction, ordre public de protection sociale », V. J. Carbonnier, *Les Obligations* : PUF, Paris, 1992, n° 69 s. et F. Terre, P. Simler et Y. Lequette, *Les obligations* : Dalloz, Paris, 2002, n° 375. - Moins de débats sur la notion de bonne moeurs, essentiellement comprise comme relevant de la morale sexuelle, B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 209.

Note 10 B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 201 s. : « les droits fondamentaux constituent, comme l'ordre public (et probablement au dessus de lui), une sorte de bloc au regard duquel doit désormais venir se mesurer la validité des dispositions contractuelles ».

Note 11 Tous les intéressés peuvent l'invoquer.

Note 12 Seule la partie protégée peut l'invoquer. - V. B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 205 et 206.

Note 13 Sur la nullité, V. B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 210 s. et J. Carbonnier, *Les Obligations*, n° 72. Notons que la renonciation à l'ordre public est impossible mais que certaines décisions ont pu l'admettre (P. Malaurie, *Les obligations, préc.*, n° 652. - V. B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 207). Pour certaines règles impératives, il peut exister une sanction pénale, P. Malaurie, *Les obligations, préc.*, n° 648. Sur les principes fondamentaux, V. B. Fages, *Droit des obligations, préc.*, n° 202.

Note 14 V. *infra*.

Note 15 L. Lorvellec, *Droit rural* : Masson 1988, p. 75.

Note 16 C. rur. et pêche marit., art. L. 411-1 : « 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 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public ».

Note 17 On devrait plutôt parler d'apport des terres affermées. V. C. rur. et pêche marit., art. L. 411-38 ; ordre public qui couvre aussi l'article L. 411-37 autorisant la mise à disposition du bail à une société.

Note 18 L. Lorvellec, *préc.*, p. 75 : l'ordre public du statut du fermage ne serait pas de direction « car les intérêts collectifs de l'économie ne sont pas en cause... ».

Note 19 Ripert, *Le statut du fermage, du droit contractuel au droit de l'entreprise* : D. 1946, p. 1. - Savatier, *La nature juridique et les caractères nouveaux du droit à bail rural* : D. 1946, p. 41.

Note 20 P. Delebecque et F. Collart Dutilleul, *Contrats civils et commerciaux* : Dalloz, 2008, p. 381 : « Pour tous ceux dont les capacités financières sont insuffisantes pour accéder à la propriété, le bail permet au moins d'acquérir un titre de jouissance pour exploiter. Mais longtemps cette jouissance est demeurée fragile. La crainte qu'il ne soit pas renouvelé, la contrainte d'un loyer élevé mettait le preneur dans une situation précaire. C'est à cela que le statut des baux ruraux, institué en France en 1945-1946, a voulu remédier, en assurant au preneur à

la fois la stabilité de la jouissance et la modicité du loyer. Il n'est pas étonnant dans ces conditions que près de la moitié des terres agricoles soient exploitées en vertu d'un bail ».

Note 21 Il s'agit alors d'un ordre public de protection sociale au même titre que nombre de dispositions dans les différents baux (habitation, commerciaux) ou en droit de la consommation. La conséquence - rappelons le - devrait être que dans le domaine du statut du fermage, seule la partie la plus faible peut invoquer la nullité. Encore faudrait-il vérifier disposition par disposition les différentes interprétations des juges...

Note 22 Certains auteurs soulignent les risques liés à une mythification de la nature : R. Romi, *Droit de l'environnement, Montchrestien, Coll. Domat droit public*, 2010, 640 p., V. p. 16 à 18.

Note 23 L. Lorvellec, *préc.*, p. 95 : « La liberté d'entreprendre est de principe, tant qu'elle se cantonne à des activités agricoles.(...) Toutefois, la liberté d'entreprendre peut être limitée lorsqu'elle apporte des modifications de la substance du fonds ».

Note 24 La principale est l'obligation de respecter la destination du bail et d'agir en bon père de famille : C. rur. et pêche marit., art. L. 411-27 qui renvoie à C. civ., art. 1766 et 1767.

Note 25 C. rur. et pêche marit., art. L. 411-28, 29, 39, 39-1. - V. infra. et V. Barabé Bouchard et M. Hérial, *Droit rural : Ellipses*, 2007, p. 126 et 127.

Note 26 C. rur. et pêche marit., art. L. 411-69 à 78. - V. V. Barabé Bouchard et M. Hérial, *préc.*, p. 155 à 159.

Note 27 CA Bordeaux, 2e ch., 16 nov. 1989 : usage exclusif d'un centre équestre. - Sur la clause visant à l'entretien à usage de vergers transformés en cultures maraichères : Cass. soc., 11 mars 1965 : Bull. civ. 1965, IV, n° 220.

Note 28 Interdiction d'activités commerciales : Cass. 3e civ., 14 mai 1997, n° 95-14.377, D : JurisData n° 1997-002146.

Note 29 Idée allant dans le sens d'une autre interprétation des notions cadres du bail rural : H. Conan, *préc.*, p. 272.

Note 30 V. supra partie 1.

Note 31 H. Conan, *préc.*, p. 120 et 262.

Note 32 C. rur. et pêche marit., art. L. 42-4 : baux conclus pour une « période transitoire et qui ne peut excéder cinq ans, nécessaire à la rétrocession des biens acquis » par les SAFER.

Note 33 Désormais, l'article L. 411-27, alinéa 3 du Code rural est donc ainsi rédigé : « Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques culturelles mentionnées au deuxième alinéa peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement, dans les cas suivants :

- lorsque le 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 ;

- pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 331-2, L. 332-1, L. 332-16, L. 333-1, L. 341-4 à L. 341-6, L. 371-1 à L. 371-3, L. 411-2, L. 414-1 et L. 562-1 du Code de l'environnement, à l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique et à l'article L. 114-1 du présent code à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des trois alinéas précédents, notamment la nature des clauses qui peuvent être insérées dans les baux. »

Vaut aussi pour les départements d'outre-mer et Mayotte : V. C. rur. et pêche marit., art. L. 461-2.

Note 34 D. n° 2007-326, 8 mars 2007 relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturelles pouvant être incluses dans les baux ruraux : Journal Officiel 10 Mars 2007 ; RD rur. 2007, comm. 134, note S. Crevel, désormais codifié : V. C. env., art. R. 411-9-11-1 : « Les clauses pouvant être incluses dans les baux ruraux dans les cas prévus aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 411-27 portent sur les pratiques culturelles suivantes : 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, mares, fossés, terrasses, murs ; 14° Les techniques de travail du sol ; 15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique. » V. aussi C. rur. et pêche marit., art. R. 411-9-11-2 et R. 411-9-11-3.

Note 35 Technique qui consiste à mettre au repos, par des rotations périodiques, des surfaces dégradées afin d'y favoriser la restauration.

Note 36 Exposé des motifs du projet de loi d'orientation agricole devenue loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006.

Note 37 L. n° 2010-788, 12 juill. 2010 portant engagement national pour l'environnement, *préc.*, art. 110.

Note 38 C. env., art. L.141-1 : « Lorsqu'elles exercent leurs activités depuis au moins trois ans, les associations régulièrement déclarées (...) peuvent faire l'objet d'un agrément motivé de l'autorité administrative... ».

Note 39 Sont pour l'essentiel concernées les activités d'aide à la personne, de services de proximité, d'aide social comme le logement, promouvant le développement durable, le commerce équitable, environnement... L'agrément préfectoral permet à l'entreprise agréée de bénéficier de fonds solidaires gérés par des sociétés spécialisées dans l'épargne salariale. - V. C. trav., art. L. 332-17-1.

Note 40 V. [www.cf-fondations.fr/home](http://www.cf-fondations.fr/home) (consulté le 26 juin 2011) : les fondations sont « créées en vue de la réalisation d'une oeuvre d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel, à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises ». - V. aussi L. n° 90-559, 4 juill. 1990 créant les fondations d'entreprise et modifiant les dispositions de la loi n° 87-571 du 23 juillet 1987 sur le développement du mécénat relatives aux fondations : Journal Officiel 6 Juillet 1990, p. 7914.

Note 41 V. [www.fonds-dotation.fr/](http://www.fonds-dotation.fr/) (consulté le 26 juin 2011) : un fonds de dotation peut être constitué « pour réaliser une oeuvre ou une mission d'intérêt général ou pour redistribuer les revenus du fonds en vue d'assister une personne morale à but non lucratif (qui peut éventuellement être le fondateur, mais non un administrateur du fonds) dans l'accomplissement de ses oeuvres et de ses missions d'intérêt général. » V. aussi D. n° 2009-158, 11 févr. 2009 relatif aux fonds de dotation : Journal Officiel 13 Février 2009, p. 2591.

Note 42 L. n° 2010-874, 27 juill. 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, art. 59-6 : Journal Officiel 28 Juillet 2010, p. 13925.

Note 43 C. env., art. L. 71-1. « II. -La trame verte comprend : 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ; 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ; 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14 ».

Note 44 C. env., art. L. 211-12 : « zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage de ces eaux, afin de réduire les crues ou les ruissellements dans des secteurs situés en aval » (créées par arrêté préfectoral) ; « zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées dans des zones dites 'zones de mobilité d'un cours d'eau', afin de préserver ou de restaurer ses caractères hydrologiques et géomorphologiques essentiels » (créées par arrêté préfectoral) ; « zones humides dites 'zones stratégiques pour la gestion de l'eau' » (créées par les SAGE).

Note 45 V. par ex. M. Prieur, *Paysage et biodiversité : Rev. jur. env. 1er déc.*, p. 185.

Note 46 Guides nationaux « trames vertes et bleues » téléchargeables sur [www.developpement-durable.gouv.fr/Les-productions-du-comite.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-productions-du-comite.html) (consulté le 26 juin 2011).

Note 47 Terre faisant l'objet d'un bail rural, en l'espèce soumis au statut du fermage. Notons qu'environ les 2/3 des terres agricoles font l'objet d'un bail rural.

Note 48 Sur les motivations de la loi, V. notamment le projet de loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, déposé au Sénat le 13 janvier 2010, *Doc. Sénat n° 200, p. 114*.

Note 49 Le système vient ainsi en complément de la récente évolution de la conditionnalité des aides de la politique agricole commune (PAC), transcrit en France notamment par le décret n° 2010-813 et l'arrêté du 13 juillet 2010 suivant lesquels le maintien des particularités topographiques des exploitations (*C. rur. et pêche marit., art. D. 615-50-1*) fait désormais partie des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) et ont été renforcées les règles concernant la bande tampon en bordure de cours d'eau (*C. rur. et pêche marit., art. D. 615-46*), celles relatives à l'entretien de certaines surfaces (*C. rur. et pêche marit., art. D. 615-50*) et au maintien des surfaces en herbe (*C. rur. et pêche marit., art. D. 615-51.-1*).

Note 50 Le bailleur dispose d'un droit de contrôle pour vérifier la bonne application de ces clauses : V. *C. rur. et pêche marit., art. R. 411-9-11-4* selon lequel « *Le bail incluant des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 fixe les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturales convenues* ».

Note 51 Projet de loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, déposé au Sénat le 13 janvier 2010, Sénat n° 200, 114 (*IV. L'élargissement du champ du bail environnemental ; 3. Impact de la disposition envisagée*). Dans le même sens, pour les DOM et Mayotte, l'article L. 461-4 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « *Lorsque le bail comporte des clauses mentionnées à l'article L. 461-2, le loyer peut être fixé à un prix inférieur à la valeur locative normale* ».

Note 52 J.-F. Struillou, *Nature juridique des mesures agri-environnementales : adhésion volontaire à un statut ou situation contractuelle ? : RD rur. 1999, p. 517*.

Note 1 Une partie de ce travail résulte d'interrogations conduites dans le cadre de deux contrats de recherche : *Programme du MEDAD, Diva2, « Continuités écologiques et politiques publiques (DIVA-corridors) », 2007-2010 ; Programme « Pour et Sur le développement Régional (PSDR) » Grand-Ouest, « Dynamiques territoriales et foncières dans le rural en transition du grand-ouest de la France (DYTEFOR) », 2008-2011*.